

Waldbronn / Reichenbach

# Tágas családi ház nagymamalakással, wellness részleggel és rengeteg bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25015031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 322,73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 750 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Áttekintés

VP azonosító	25015031
Hasznos lakótér	ca. 322,73 m <sup>2</sup>
Szobák	11
Hálósobák	8
Fürdoszobák	3
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	645.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Erkély

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	137.05 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





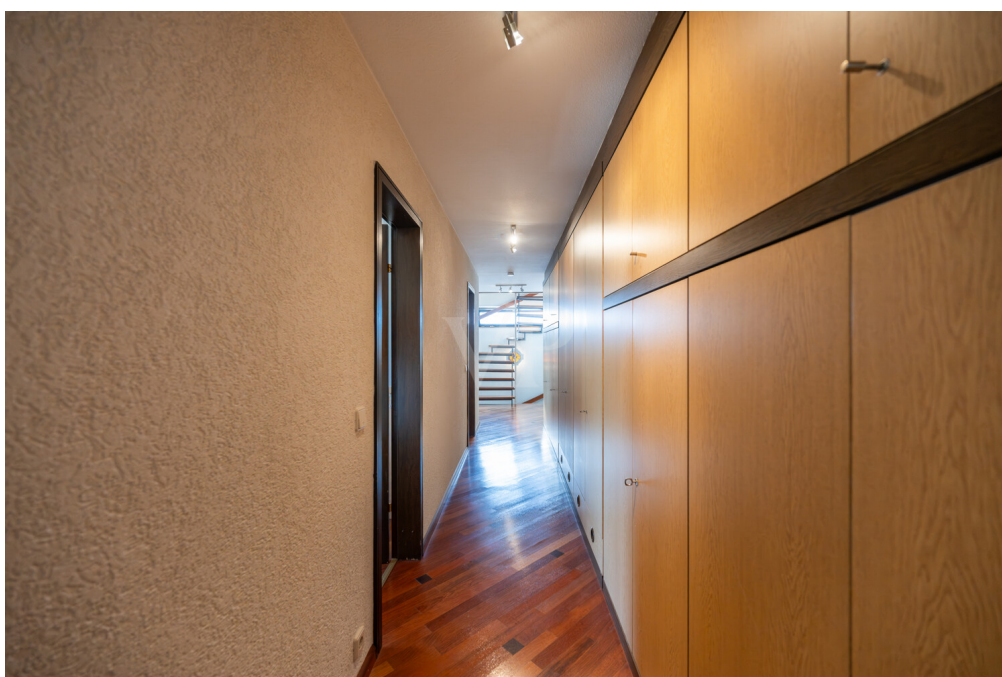
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

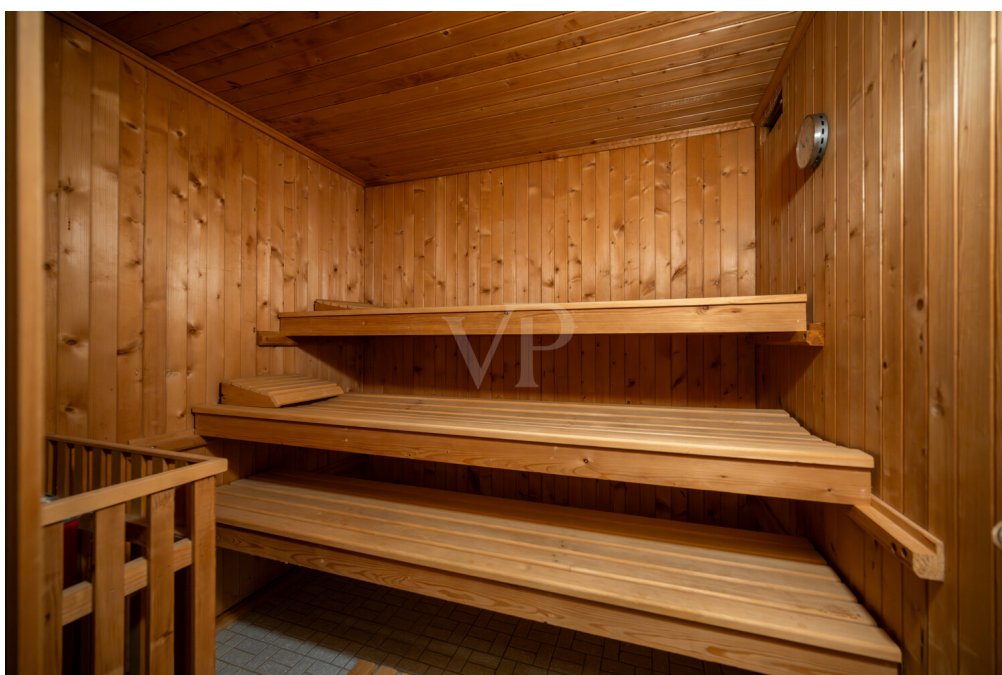
## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

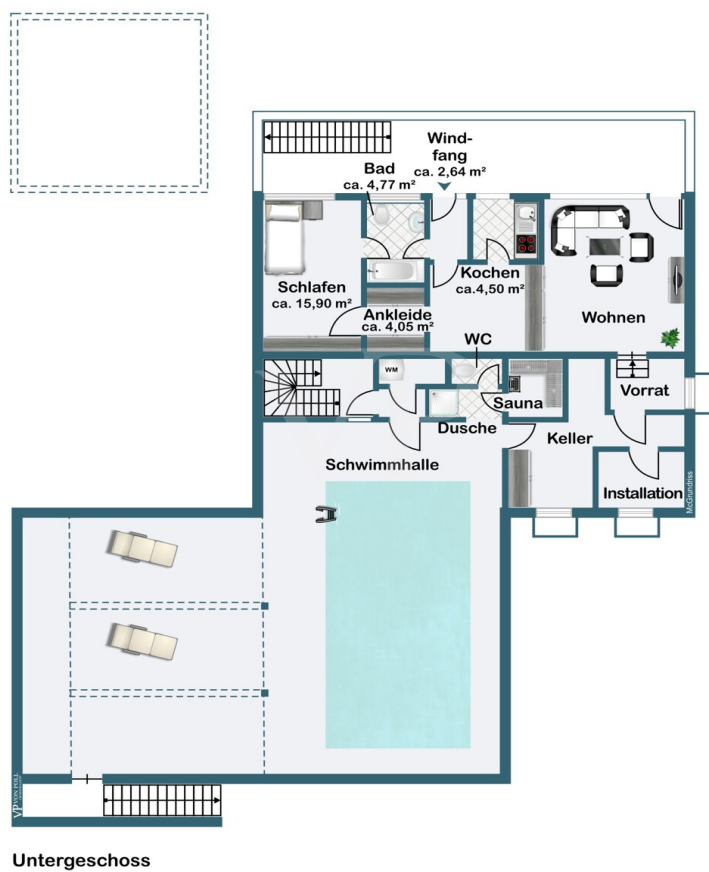
T.: 0721 6268 42 0

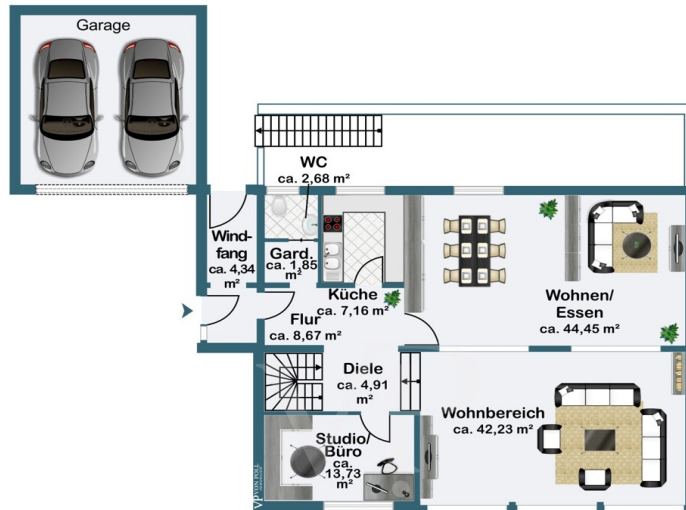
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



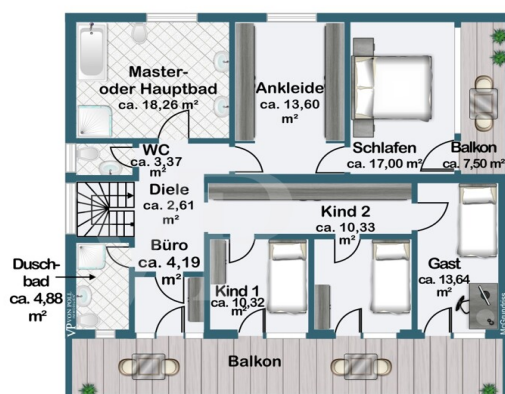
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Alaprajzok





Erdgeschoss



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Az első benyomás

Ez a kivételes, különálló lakással rendelkező családi ház építészeti kifinomultságával, világos szobáival és minden szinten tágas elrendezésével lenyűgöző. A földszinten egy több mint 86 m<sup>2</sup>-es, tágas nappali és étkező található, két, egymásra osztott szinten – tökéletes a stílusos, különleges hangulatú élethez. A tágas tolóajtók a napsütötte, déli fekvésű teraszra és a gondozott kertre nyitják a szobát. A konyhát jelenleg egy felső szekrény választja el, de könnyen integrálható egy modern étkezős konyhává. A földszinten található még egy vendég WC, egy ruhatár, egy kis iroda, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, és közvetlen hozzáférés a különálló lakáshoz. Az emeleten található a fő lakosztály hálósobával, gardróbbal, természetes fénnel megvilágított fürdósobával és egy privát erkélyre való kijáráttal. További három, nagyon tágas vendégszoba osztozik egy összefüggő erkélyen, amely a ház teljes szélességében húzódik. További kényelmet nyújt egy másik fürdoszoba és egy praktikus beépített szekrény a folyosón. Egy háztartási helyiség is tartozik hozzá. A tetőtér egy nagy, nyitott teret kínál, amely sokoldalúan használható – akár további lakótérként, stúdióként vagy tárolóként. Az alagsorban tágas wellness részleg található úszómedencével, szaunával és egy fedett kültéri résszel, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A különálló, körülbelül 65 m<sup>2</sup>-es lakás nappalival, hálósobával, konyhával és fürdósobával tartalmaz. Az összekötő ajtó rugalmas használatot tesz lehetővé – ideális vendégek, a párok, otthoni iroda vagy bérelhető lakás számára. Tökéletes otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet, a tágasságot és a rugalmasságot.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Részletes felszereltség

- Dach im Jahr 2020 neu gedämmt und gedeckt, Fassade frisch gestrichen
- Sämtliche Abwasserrohre erneuert, neue Isolierung und Abdichtung angebracht
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 86 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> und eigenem Eingang – ideal für Gäste, Au-pair oder Büro
- Moderner Wellnessbereich im Untergeschoss mit Schwimmbad und Sauna für entspannte Stunden zuhause
- Durchdachte Raumaufteilung mit drei Gästezimmern und einer großzügigen Elternsuite mit Balkon
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial für individuellen Wohnraum
- Sicherheitsausstattung mit Alarmanlage und Videoüberwachung
- Fußbodenheizung in Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17,92 kWp – nachhaltig und effizient

**VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Minden a helyszínról

Waldbronn/Reichenbach besticht durch seine ruhige und sichere Lage in unmittelbarer Nähe zu Karlsruhe und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die exzellente Anbindung über die S11-Stadtbahn ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Berufspendler, während die stabile und familienfreundliche Gemeinschaft ein harmonisches Lebensumfeld schafft. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Senioren sorgt für ein ausgeglichenes Miteinander und unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Die Umgebung von Waldbronn/Reichenbach präsentiert sich als ein Ort, der besonders Familien mit Kindern ein vielfältiges und sicheres Lebensumfeld bietet. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zum gemeinsamen Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe moderne Sportanlagen wie die EDEKA Völkle Arena, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen der Kulturtreff Waldbronn sowie das Evangelische Gemeindezentrum, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind und ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm bieten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Vorteil: Kindergärten wie das Schwalbennest und St. Elisabeth sind in etwa 6 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Albert-Schweitzer-Grundschule und weiterführende Schulen wie die Anne-Frank-Schule in einem angenehmen Radius liegen. Diese Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung bestens gewährleistet – etwa das Augenzentrum Ettlingen und die Schwarzwald-Apotheke sind in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und den Reichenbach Bahnhof, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend, was die Flexibilität und Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Insgesamt bietet Waldbronn/Reichenbach Familien ein behagliches, sicheres und zukunftsorientiertes Wohnumfeld, das durch seine vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitsangebote überzeugt und somit den idealen Rahmen für ein erfülltes Familienleben schafft.



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 137.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)