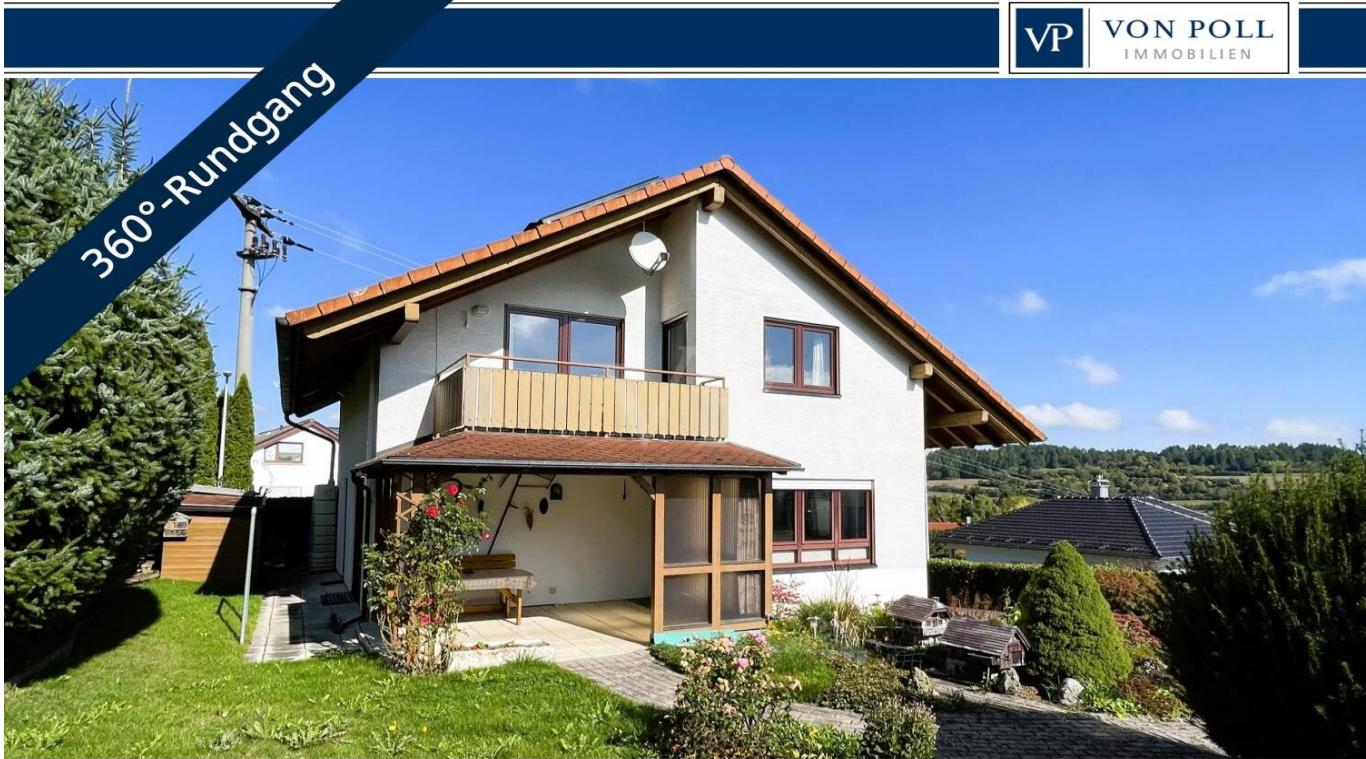


Waldachtal / Salzstetten

## Splendida casa indipendente in posizione soleggiata

**Codice oggetto: 25200021**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25200021	Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 72 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	160.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



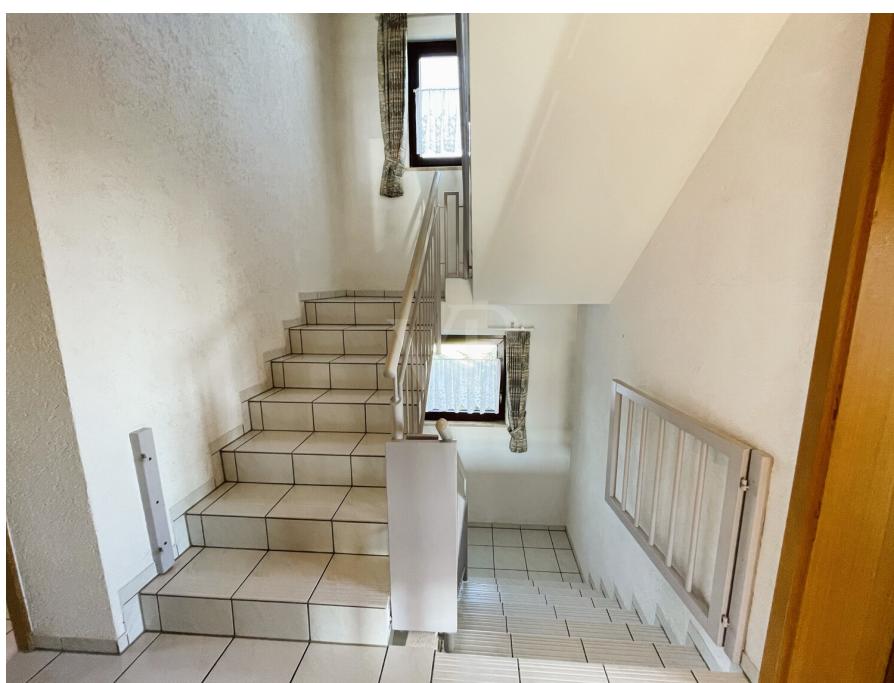
Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



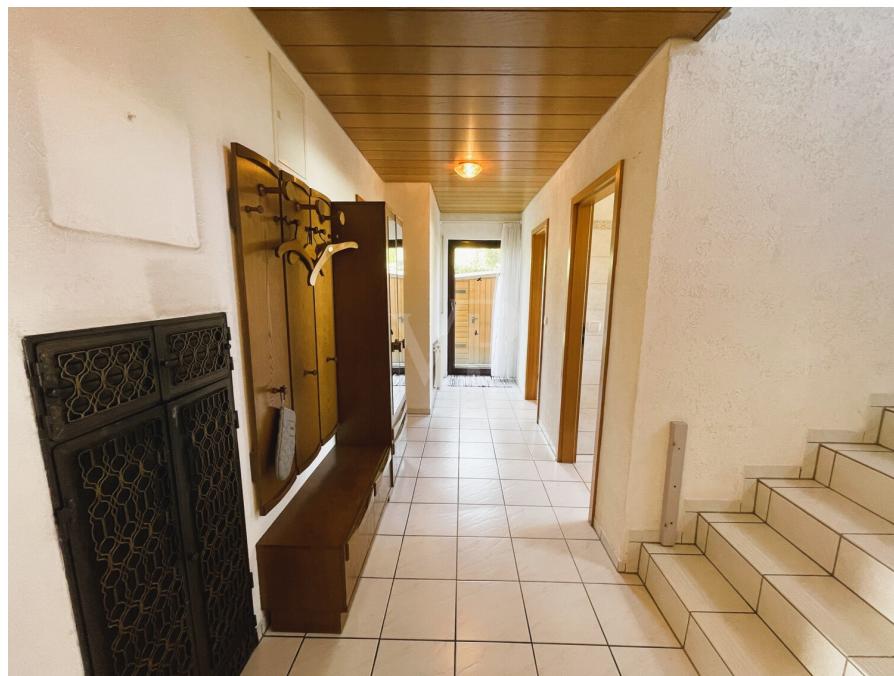
Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



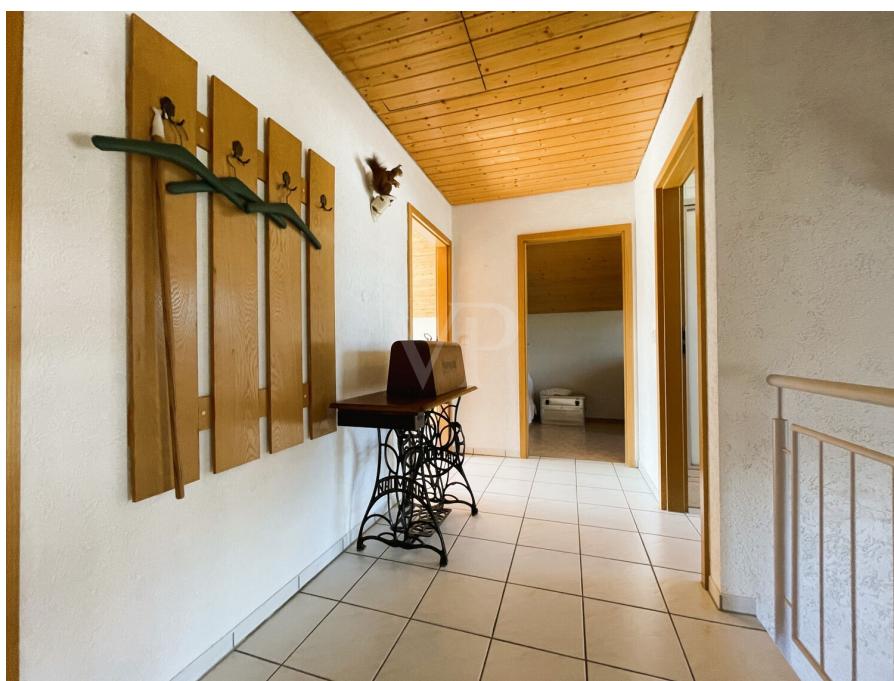
Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



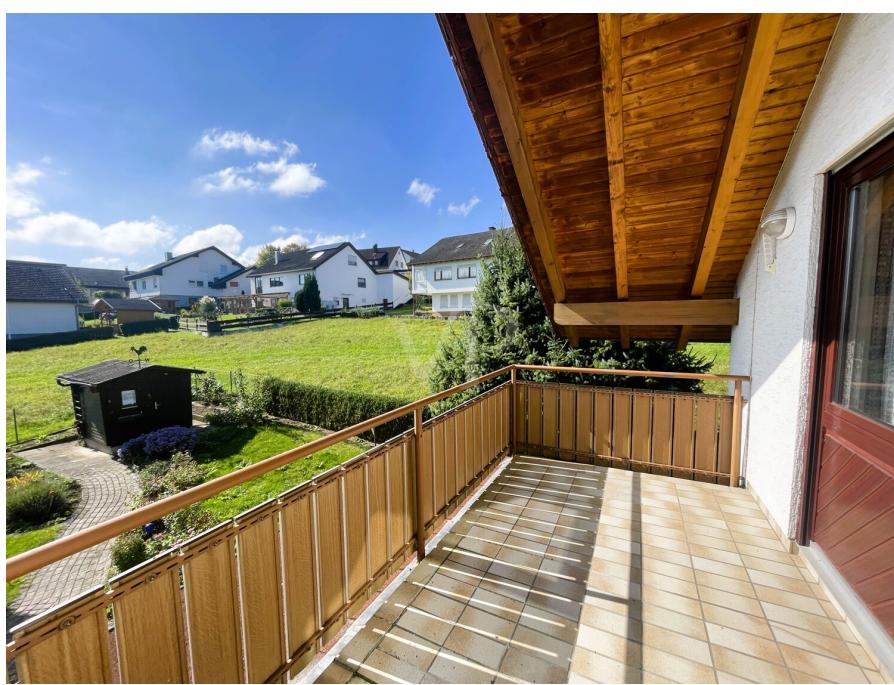
Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## La proprietà



**Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten**

## Una prima impressione

Hier erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992, das auf einer Grundstücksfläche von ca. 614 m<sup>2</sup> errichtet wurde und eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale bietet. Mit einer Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern eignet sich dieses Objekt hervorragend für Paare, Familien oder alle, die großzügiges und funktionales Wohnen schätzen.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Moderne Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung und eine Haustür aus dem Jahr 2012 gewährleisten eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Die Heizung erfolgt wahlweise über einen Kachelofen mit Heizeinsatz von 2020 oder über eine Stromheizung, ergänzt durch eine Warmwasser-Solaranlage.

Über einen Eingang im Untergeschoss gelangen Sie in den funktionalen Vorraum, von dem aus Sie die geflieste Garage betreten können. Die Garage ist mit einem elektrischen Torantrieb sowie einem Ausgussbecken ausgestattet – praktisch in der täglichen Nutzung. Zusätzlich bietet das Haus einen Fahrrad- und Müllschuppen, der für Ordnung und Stauraum sorgt, sowie ein Holzlager direkt am Gebäude.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, in dem sich der Kachelofen als gemütlicher Mittelpunkt auszeichnet. Hier ist die Einbauküche mit allen notwendigen elektrischen Großgeräten integriert und bietet ideale Voraussetzungen für kulinarische Aktivitäten. Von hier aus gelangen Sie auf die weitläufige Terrasse mit überdachtem Freisitz, die zu geselligen Stunden im Freien einlädt.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei Bäder: ein modernes Dusch-WC im Dachgeschoss sowie ein weiteres Bad im Erdgeschoss. Ein separates Gäste-WC gewährleistet zusätzlichen Komfort für Besucher. Die Holzdecken in Erd- und Dachgeschoss vermitteln eine wohnliche Atmosphäre.

Im Außenbereich überzeugt das Anwesen durch einen gepflegten, komplett eingezäunten Garten mit einem Gartenhäuschen – ein idealer Platz für Hobbygärtner oder geselliges Beisammensein im Grünen. Der Balkon im Dachgeschoss bietet einen angenehmen Rückzugsort mit Ausblick.

Technisch ist das Haus mit einer Satellitenanlage ausgestattet und entspricht damit heutigen Anforderungen an Kommunikation und Unterhaltung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus kennenzulernen und vor Ort die ansprechenden Ausstattungsmerkmale sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu entdecken. Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- Garage im UG gefliest, mit Ausgussbecken und elektr. Torantrieb
- Fahrrad-/Müllschuppen
- Eingang im UG
- schön angelegter Garten mit Gartenhäuschen
- Garten eingezäunt
- Holzlager am Haus
- Kachelofen mit Heizeinsatz von 2020
- Stromheizung mit Warmwasser-Solaranlage
- Kunststofffenster, 2-fach isolierverglast, und Haustür von 2012
- Einbauküche inkl. elektr. Großgeräte
- Bad und Gäste-WC
- große Terrasse mit überdachtem Freisitz
- Holzdecken im EG und DG
- Dusch-WC im DG
- großzügiger Balkon im DG
- Satellitenanlage

**Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten**

## Tutto sulla posizione

Waldachtal besticht durch seine ländliche Idylle und eine familienfreundliche Bevölkerungsstruktur. Die Region überzeugt mit niedriger Kriminalität, verlässlicher Infrastruktur und naturnaher Umgebung, die besonders Familien anspricht. Die gute Anbindung über Straßen und Buslinien sowie ein attraktiver Immobilienmarkt zu moderaten Preisen runden das Bild ab.

In der unmittelbaren Umgebung finden Familien vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Parks sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, Sportanlagen in sieben bis acht Minuten, und nahegelegene Spielplätze laden Kinder zum Toben ein. Waldachtal liegt zudem nahe dem Schwarzwald, der zahlreiche Naturoasen bietet. Die Städte Freudenstadt, Horb am Neckar und Nagold mit jeweils über 20.000 Einwohnern sind verkehrsgünstig erreichbar und erweitern das Angebot an Kultur und Wirtschaft.

Bildungseinrichtungen wie die Grundschule und der Kindergarten „blinkender Sonnenstern“ sind in sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen, Kindertagesstätten, Apotheken und Allgemeinmediziner sind ebenfalls in der Nähe und sichern eine umfassende Betreuung. Die Bushaltestellen Salzstetten Horber Straße und Salzstetten Engel sind etwa neun Minuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und die GAISER Schwarzwälder Frischebörse erreichen Sie in 15 bis 17 Minuten zu Fuß.

Waldachtal bietet Familien ein sicheres, naturnahes Zuhause mit exzellenten Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten – ideal für ein harmonisches und lebenswertes Familienleben.

**Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25200021 - 72178 Waldachtal / Salzstetten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eckhard Schäffner

---

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar  
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0  
E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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