

Waldbrunn

# Waldbrunn. Repräsentatives Wohnen mit viel Platz für Familie und Arbeiten.

*Codice oggetto: 26189002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 335 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 913 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

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

Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26189002
Superficie netta	ca. 335 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.07.2029</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>70.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn

## La proprietà



**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich auf einem ca. 913 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer Wohnfläche von rund 335 m<sup>2</sup> außergewöhnlich viel Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen Ihnen zehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und drei Bäder, zur Verfügung – eine ideale Voraussetzung für Familien, die Wert auf individuelle Freiräume legen oder die auf der Suche nach Möglichkeiten zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten sind.

Die Immobilie befindet sich in neuwertigem Zustand, da sie im Jahr 2022 einer umfassenden Modernisierung unterzogen wurde. Besonders hervorzuheben ist hierbei die hochwertige Massivbauweise mit 36,5 cm starkem, wärmegeädmmtem Mauerwerk. Das Haus ist mit einer langlebigen Naturschieferedeindeckung versehen und überzeugt so sowohl hinsichtlich Energieeffizienz als auch Nachhaltigkeit. Die Gaszentralheizung (Einbau 2001) sowie eine Fußbodenheizung in den Bädern sorgen ganzjährig für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima.

Das großzügige Raumangebot wird ergänzt durch zwei vollausgestattete Einbauküchen (eine als Kaffeebar im Wohnbereich) – praktisch für geselliges Beisammensein oder die Organisation größerer Feiern. Die Bäder wurden hochwertig modernisiert und verfügen jeweils über helle, zeitlose Ausstattungen. Neben dem Hauptwohnzimmer, in dem ein Kamin für eine besondere Atmosphäre sorgt, besteht ein zweiter Kaminanschluss, der weitere Gestaltungsoptionen eröffnet. Der Wohnbereich wird durch einen Wintergarten mit weit öffnenden Schiebetüren ergänzt; dieser lädt zu entspannten Stunden ein und bietet einen direkten Blick in den gepflegten Außenbereich.

Auch hinsichtlich der Ausstattung erfüllt das Haus gehobene Ansprüche: Elektrische Rollläden bieten Komfort und Sicherheit, während der durchgängige Granitboden für ein edles Ambiente sorgt. Digitalisierung ist durch einen modernen Glasfaseranschluss garantiert, sodass auch das Arbeiten im Homeoffice reibungslos möglich ist.

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Aktivitäten oder eine individuelle Gartengestaltung. Die gesamte Anlage wurde neu gestaltet, ein neuer Zaun um das Grundstück gesetzt und ein elektrisches Einfahrtstor schirmt das Grundstück ab. Die Zufahrt und der Vorplatz sind ebenfalls großzügig dimensioniert: Sechs Außenstellplätze sowie eine Doppelgarage mit integriertem Hebekran stehen zur Verfügung. Die Garage eignet sich besonders für anspruchsvolle Hobbys oder die sichere Unterbringung hochwertiger Fahrzeuge.

**Das Gesamtbild dieses Hauses zeichnet sich durch Großzügigkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung aus. Ein Objekt, das individuelles Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht und sowohl für große Familien als auch für kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte zahlreiche Perspektiven bietet.**

**Verschaffen Sie sich gerne einen persönlichen Eindruck bei einer Besichtigung vor Ort – wir stehen Ihnen jederzeit für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen.**

**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

## **Dettagli dei servizi**

- **hochwertige Massivbauweise mit 36, 5 cm Mauerwerk, gedämmt**
- **Naturschiefereindeckung**
- **2022 komplett renoviert**
- **drei Bäder**
- **Gaszentralheizung 2001**
- **Fußbodenheizung in den Bädern**
- **zwei hochwertige Einbauküchen, eine als Kaffeebar im Wohnbereich**
- **Granitboden**
- **Kamin im Wohnzimmer**
- **zweiter Kaminanschluss im 1.OG möglich**
- **Wintergarten mit Schiebetüren und angrenzender Panoramaterrasse**
- **elektrische Rollläden**
- **Glasfaseranschluss**
- **Doppelgarage mit Hebekran**
- **elektrisches Schiebetor im Einfahrtsbereich**
- **sehr schön angelegter Garten mit mehreren Terrassen**
- **ca. 1.000 m<sup>2</sup> zusätzliches Gartengrundstück der Gemeinde zur kostenlosen Nutzung**

**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

## **Tutto sulla posizione**

Waldbrunn in Hessen besticht durch seine ausgewogene Altersstruktur und eine stabile Einwohnerzahl von rund 5.847 Menschen, was für eine harmonische und lebendige Gemeinschaft spricht. Die ruhige, ländliche Atmosphäre verbindet sich hier mit einer soliden Infrastruktur, die ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld schafft. Familien finden in Waldbrunn einen Ort, der durch seine Beständigkeit und die Nähe zur Natur ideale Voraussetzungen für ein behütetes und zukunftsorientiertes Wohnen bietet.

Die Umgebung von Waldbrunn zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Infrastruktur aus, die den Alltag erleichtert und bereichert. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Grundschule Ellar sowie mehrere Kindergärten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung Ihrer Kinder gewährleisten. Die Nähe zu weiteren Schulen in der Umgebung eröffnet vielfältige Bildungsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen Ihrer Familie gerecht werden. Für die Gesundheit sorgen gut erreichbare Arztpraxen und Apotheken, die gut erreichbar sind und somit schnelle Hilfe garantieren.

Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein sind in Waldbrunn ebenfalls hervorragend. Ob der nahegelegene Sportplatz Ellar, der Modellflugplatz oder die zahlreichen Spielplätze und Parks – hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Bewegung, Erholung und gemeinschaftliches Miteinander. Die gastronomische Vielfalt mit einladenden Cafés und Restaurants rundet das Angebot ab und schafft Orte für gesellige Stunden mit der Familie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Gehminuten gewährleistet, sodass Sie flexibel und bequem mobil bleiben.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine liebevolle Gemeinschaft und eine naturnahe Lebensqualität legen, bietet Waldbrunn ein ideales Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Hier verbinden sich Geborgenheit und Zukunftsperspektive zu einem Zuhause, das Sie und Ihre Familie begeistert.

**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26189002 - 65620 Waldbrunn**

## **Partner di contatto**

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

**Lars Luscher**

---

**Grabenstraße 46, 65549 Limburg**

**Tel.: +49 6431 - 288 14-0**

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

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

---

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