

Waldbonn / Reichenbach

# Ampia casa indipendente con appartamento indipendente, area benessere e ampio potenziale di ampliamento

*Codice oggetto: 25015031*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 322,73 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

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

Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015031
Superficie netta	ca. 322,73 m <sup>2</sup>
Vani	11
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	137.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



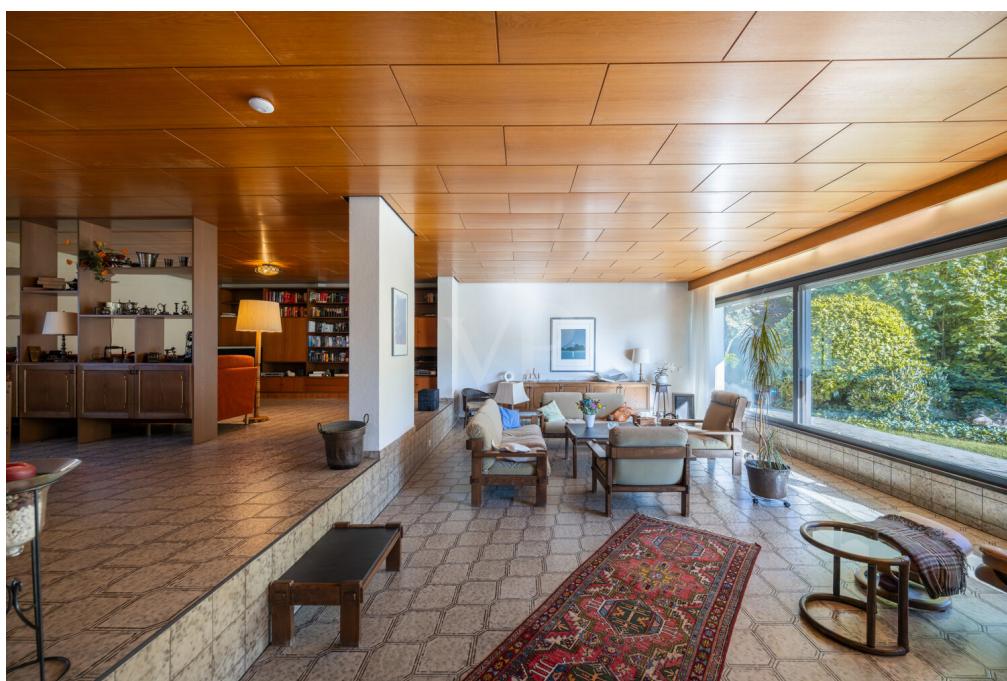
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



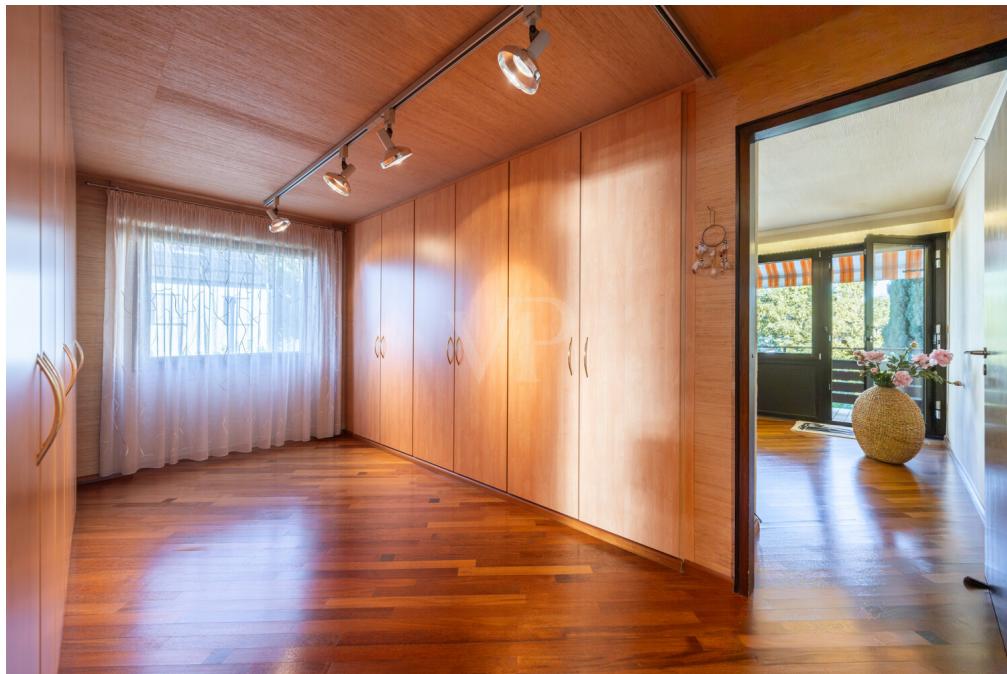
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



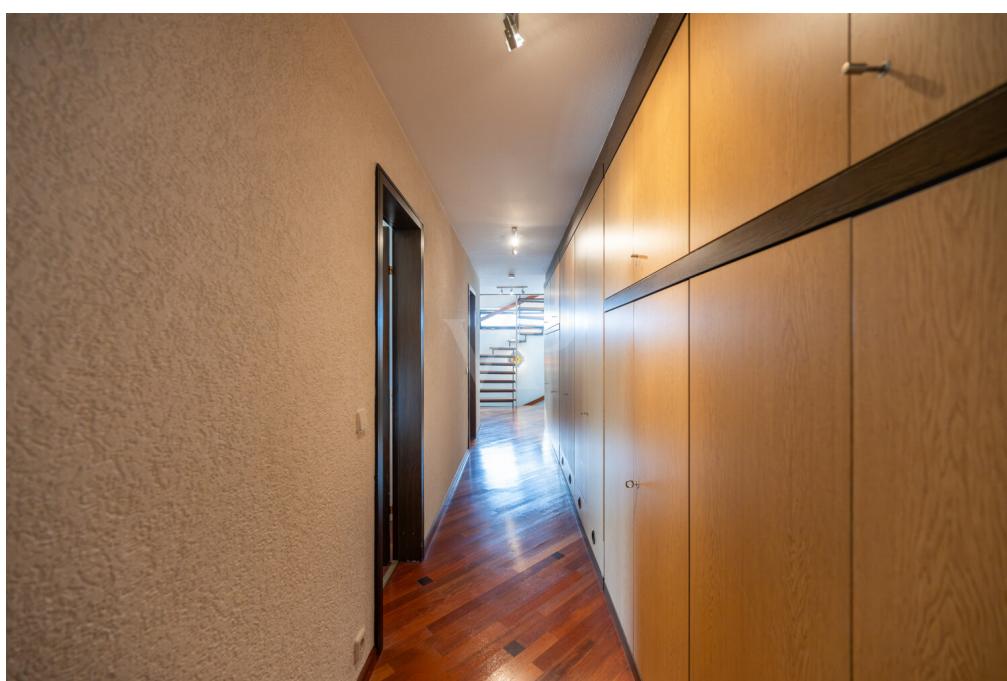
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



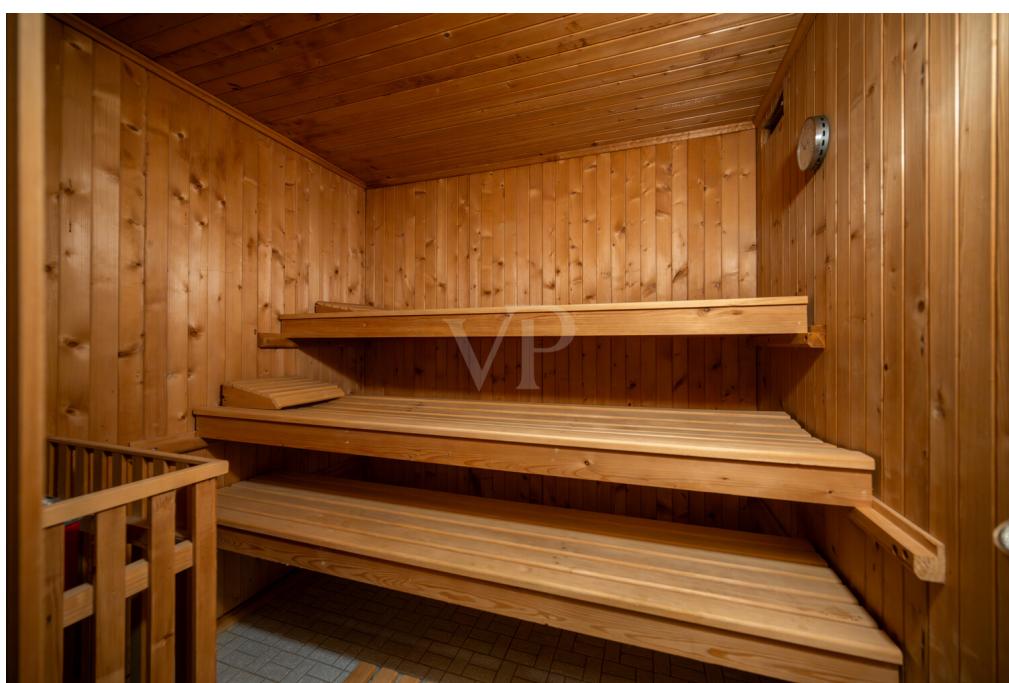
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



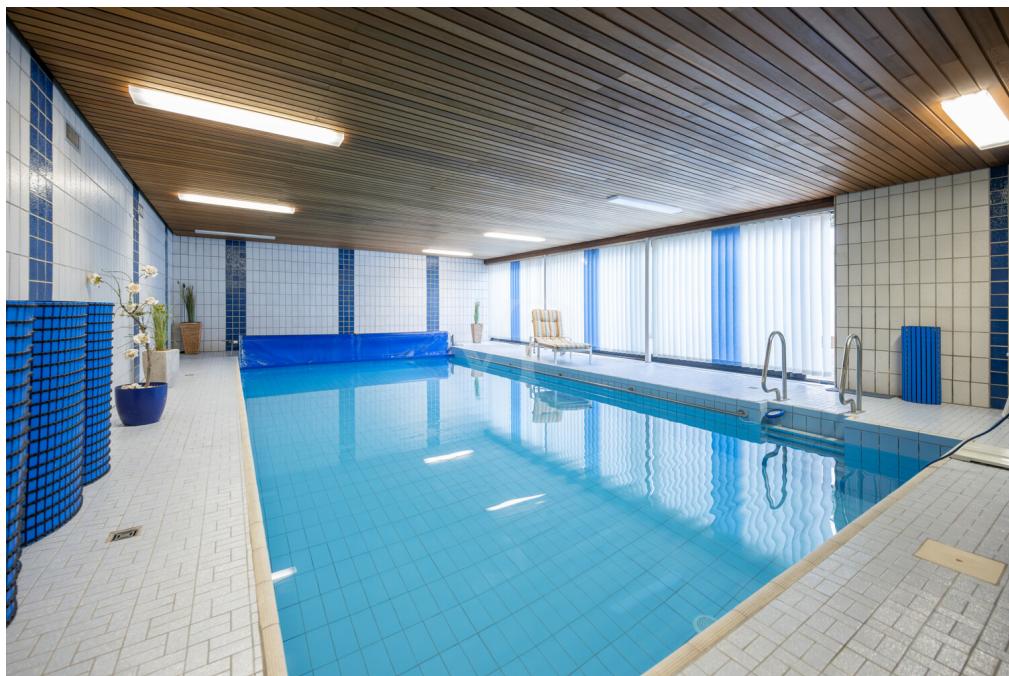
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## La proprietà



Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

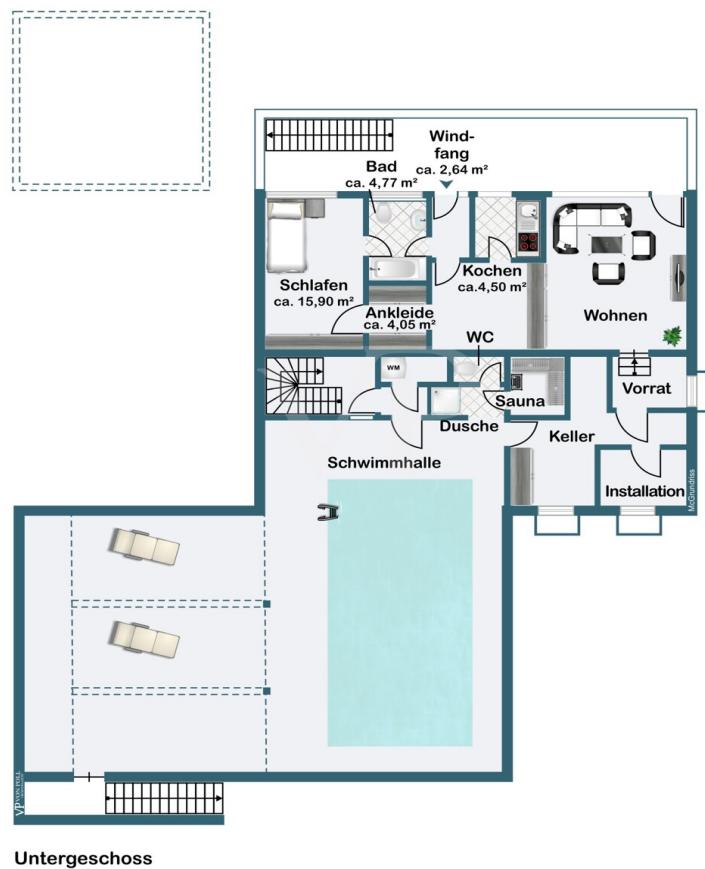
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

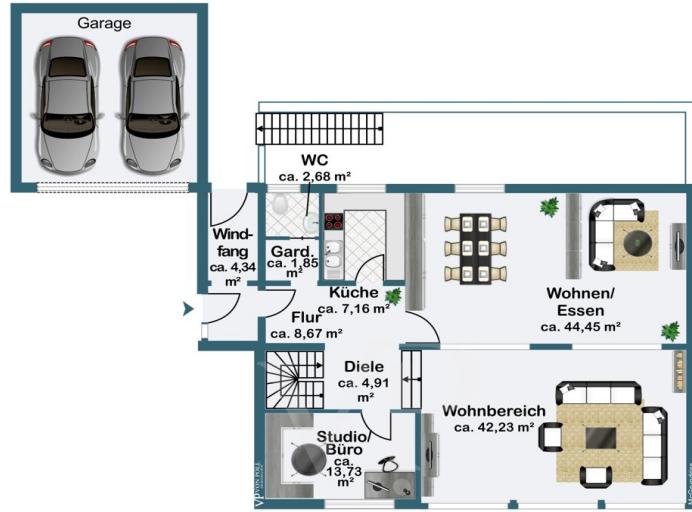
T.: 0721 6268 42 0

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

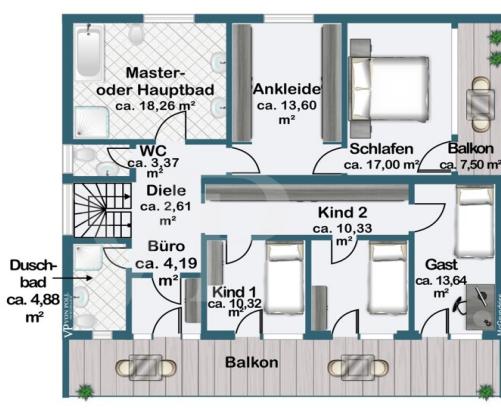
Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Planimetrie





Erdgeschoss



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente con appartamento indipendente colpisce per la sua raffinatezza architettonica, gli ambienti luminosi e la disposizione spaziosa su tutti i livelli. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno e pranzo di oltre 86 m<sup>2</sup>, suddivisa su due livelli sfalsati, perfetta per un soggiorno elegante e un'atmosfera speciale. Ampie porte scorrevoli aprono la stanza sulla soleggiata terrazza esposta a sud e sul giardino ben curato. La cucina è attualmente separata da una parete attrezzata, ma può essere facilmente integrata in una moderna cucina abitabile. Il piano terra comprende anche un bagno per gli ospiti, un guardaroba, un piccolo ufficio con accesso alla terrazza e accesso diretto all'appartamento indipendente. Al piano superiore si trova la suite padronale con camera da letto, cabina armadio, bagno con luce naturale e accesso a un balcone privato. Altre tre spaziose camere per gli ospiti condividono un balcone continuo che si estende per l'intera larghezza della casa. Un altro bagno e un pratico armadio a muro nel corridoio offrono ulteriore comfort. È incluso anche un ripostiglio. La mansarda offre un ampio open space con un potenziale versatile, che può essere utilizzato come ulteriore spazio abitativo, come studio o come ripostiglio. Il seminterrato ospita un'ampia area benessere con piscina, sauna e un'area esterna riparata, perfetta per il relax. L'appartamento indipendente di circa 65 m<sup>2</sup> comprende soggiorno, camera da letto, cucina e bagno. Una porta comunicante consente un utilizzo flessibile, ideale per ospiti, ragazze alla pari, come ufficio a casa o come casa in affitto. Una casa perfetta per le famiglie che apprezzano comfort, spaziosità e flessibilità.

**Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Tutto sulla posizione

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-Schweizer-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.

**Codice oggetto: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Partner di contatto

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

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

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

---

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