

Waldbrunn

Charmante Doppelhaushälfte mit Gartenidylle

CODICE OGGETTO: 25239619



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

- 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: 25239619 - 69429 Waldbrunn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25239619	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.07.2025
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	184.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà



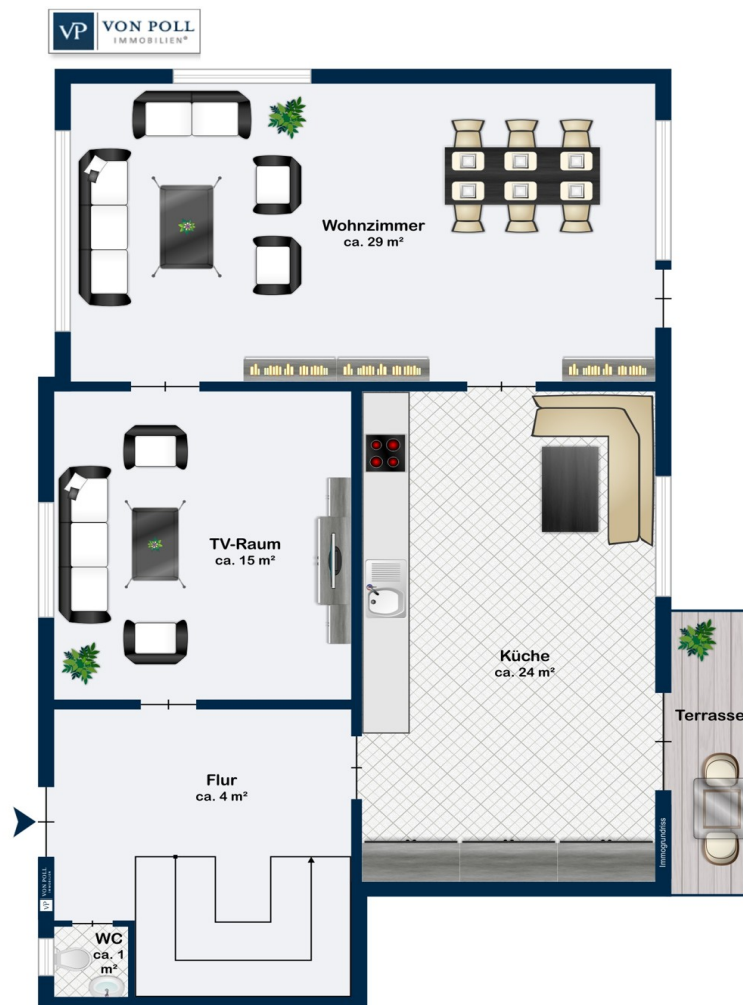
CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

La proprietà

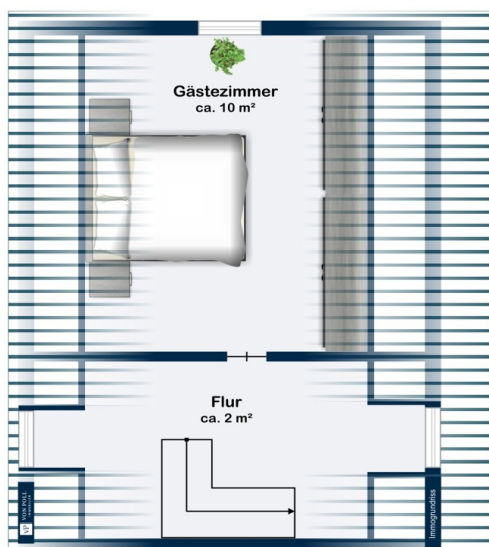


CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Planimetrie









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: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1955, errichtet auf einem ca. 550 m² großen Grundstück. Die Immobilie bietet rund 120 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Das Haus wurde laufend instand gehalten und zuletzt im Jahr 1987 umfassend saniert.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit Kachelofen und ausreichend Platz für gemeinsame Stunden sowie eine funktional geschnittene Küche, die über alle notwendigen Anschlüsse verfügt. Von hier aus gelangen Sie in den großzügig angelegten Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Spielfläche für Kinder, für gärtnerische Aktivitäten oder zur Erholung im Grünen. Ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als TV-, Arbeits- oder Lesezimmer genutzt werden kann, ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene. Der im Jahr 1969 realisierte Anbau schafft zusätzlichen Raum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich individuell als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer einrichten lassen. Eines davon bietet direkten Zugang zur Terrasse – ein idealer Ort zum Entspannen im Freien. Ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag – besonders praktisch für Familien oder bei Besuch. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer, das über einen praktischen Einbauschränk verfügt.

Ein weiteres Plus ist der vorhandene Keller mit Vorrats- und Wirtschaftsraum, der nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch Platz für Hobbys oder Technik bietet. Eine Doppelgarage rundet das Gesamtangebot ab und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder anderen

Freizeitaktivitäten im Grünen ein und verbindet ländliche Idylle mit alltagspraktischer Nähe zur Stadt.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Grundstück und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ideal für alle, die ein Zuhause mit Potenzial und persönlichem Charme suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Dettagli dei servizi

- Kachelofen
- Garten
- Terrasse
- Fliesen
- Parkett
- Teppichboden
- Doppelverglasung
- zwei Gäste-WCs
- Einbauschränk
- Vorrats- und Wirtschaftsraum
- Keller
- Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Tutto sulla posizione

Waldbrunn ist eine charmante Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis in Baden-Württemberg und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des südlichen Odenwalds. Die Lage auf einem Hochplateau rund um den Katzenbuckel – dem höchsten Berg der Region – verleiht dem Ort seinen besonderen Reiz. Umgeben von ausgedehnten Wäldern, Wiesen und Wanderwegen, bietet Waldbrunn eine hohe Lebensqualität für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten. Gleichzeitig überzeugt die Gemeinde durch ihre gute Anbindung: Die Städte Eberbach und Mosbach sind in wenigen Minuten erreichbar, und auch Heilbronn sowie Heidelberg befinden sich in gut erreichbarer Nähe – ideal für Pendler oder alle, die Stadtnähe mit ländlicher Ruhe verbinden möchten. Vor Ort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Freizeitangebote, darunter ein Kletterwald, Sportanlagen und gut ausgeschilderte Wander- und Radwege, machen Waldbrunn auch für aktive Menschen und Familien besonders attraktiv. Die Region verbindet naturnahes Wohnen mit praktischer Infrastruktur – ein idealer Ort zum Leben, Entspannen und Ankommen.

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 184.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. **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.

CODICE OGGETTO: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Partner di contatto

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

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com