

Waldbrunn

Charmante Doppelhaushälfte mit Gartenidylle

Número da propriedade: 25239619



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 550 m²

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Numa vista geral

Número da propriedade	25239619
Área	ca. 120 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	239.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	184.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.07.2025	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel



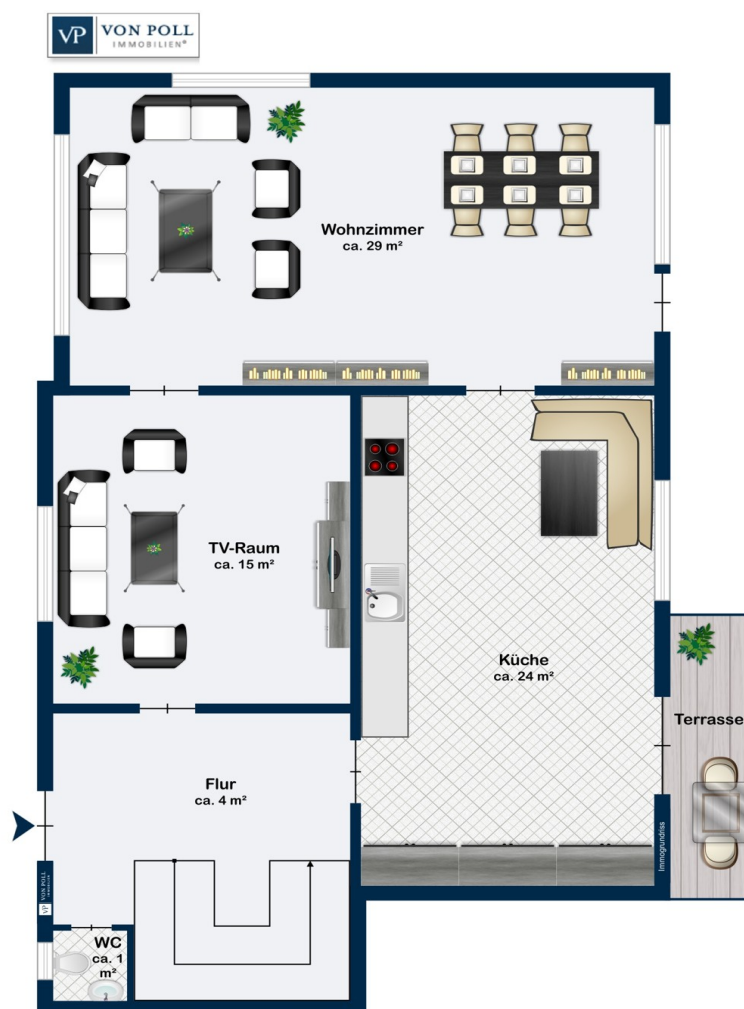
Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

O imóvel

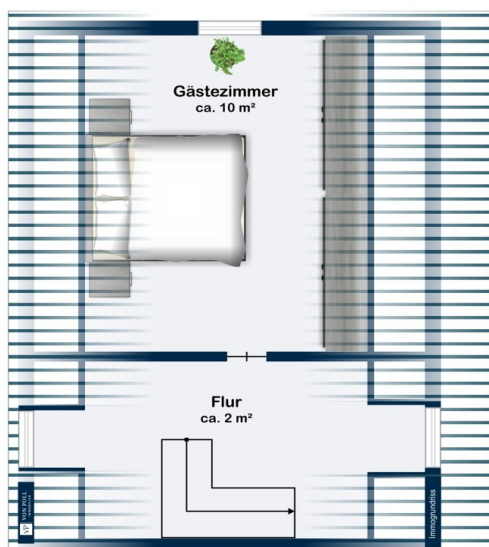


Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25239619 - 69429 Waldbrunn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com