

Waldbrunn

# Charmante Doppelhaushälfte mit Gartenidylle

Objektnummer: 25239619



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25239619   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1955       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 421.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |



Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

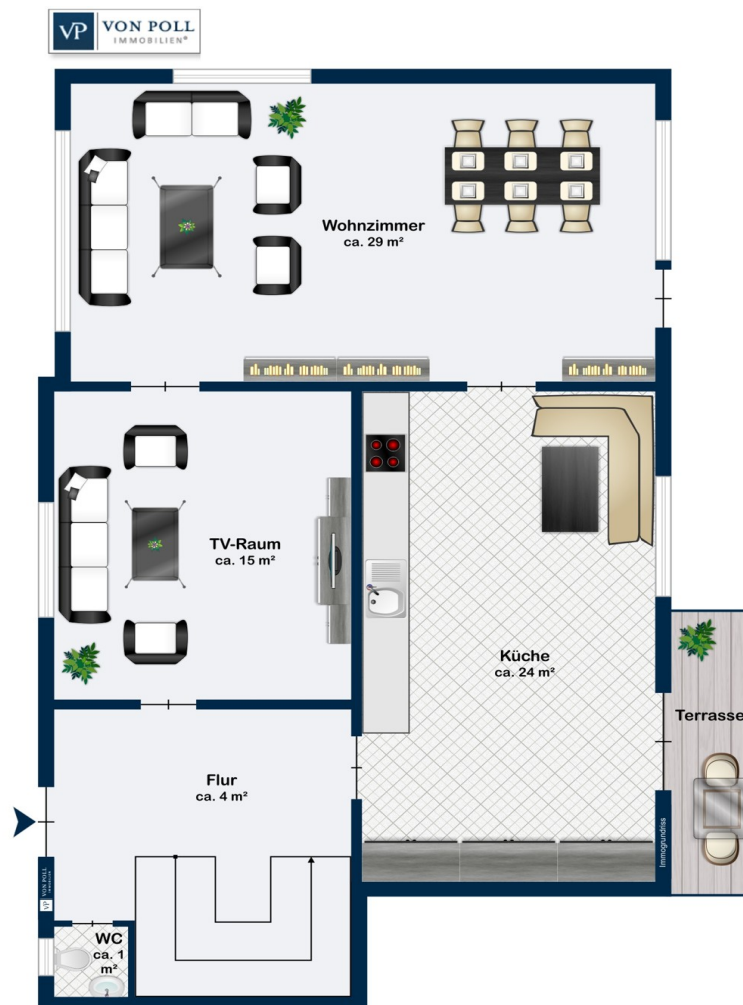
## Die Immobilie





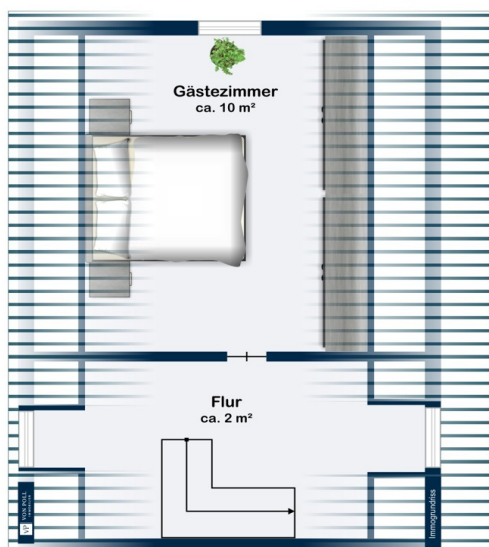
Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1955, errichtet auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet rund 120 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 421.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25239619 - 69429 Waldbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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