

Waldenburg

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit großer Terrasse und Doppelgarage in ruhiger und schöner Lage!

????????? ??????????: 24188053



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

???? ??????: 635.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????????: 10 • ??????? ??: 1.020 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188053	????? ???????	635.000 EUR
????????????	ca. 240 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	10		
?????????????? ??? ????????????	6	????? ???????????????	2023
????????????	5	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1976	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		??????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	150.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.05.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



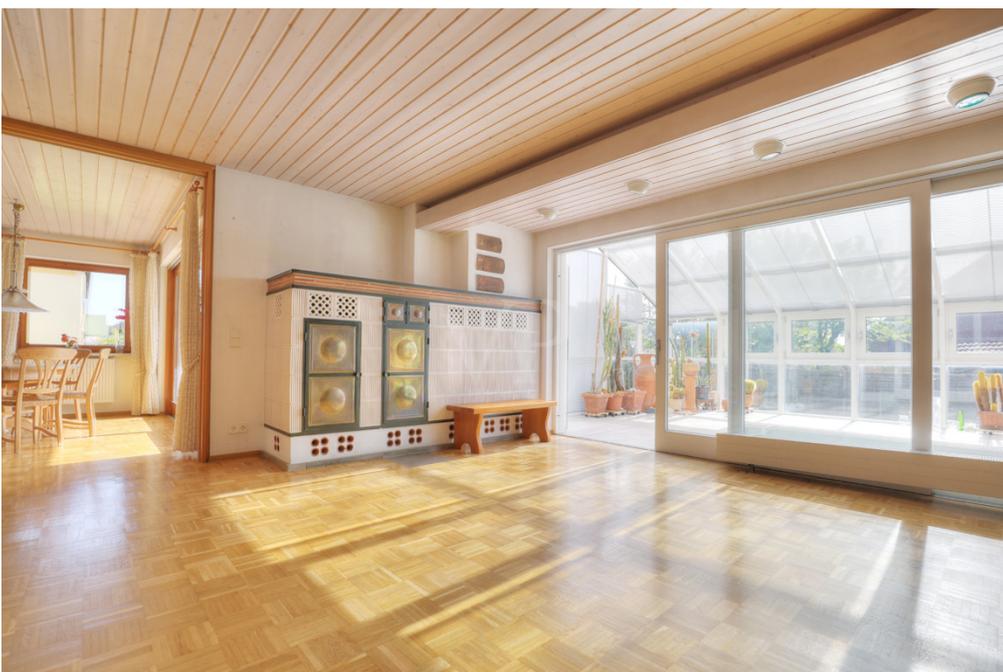
???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



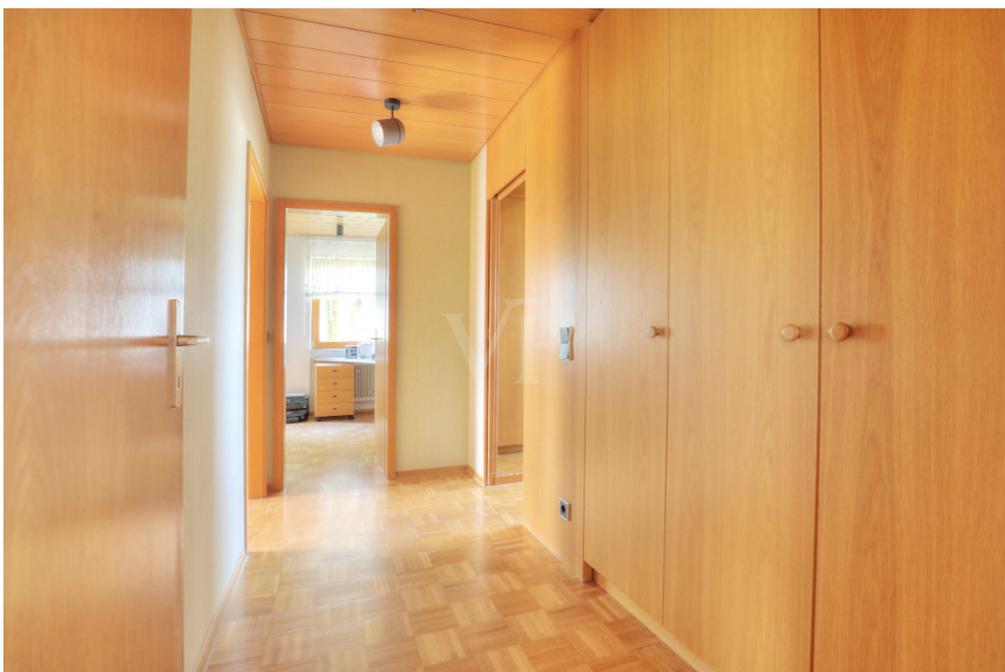
???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????



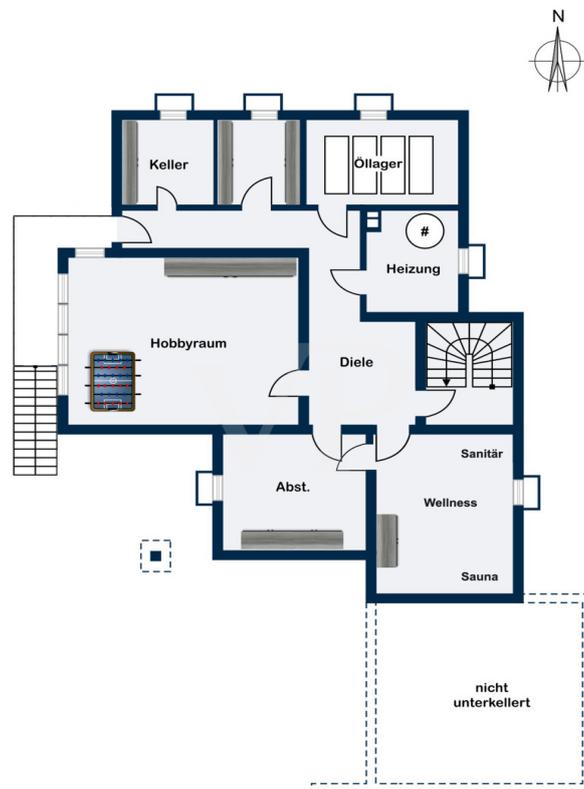
???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?? ?????????

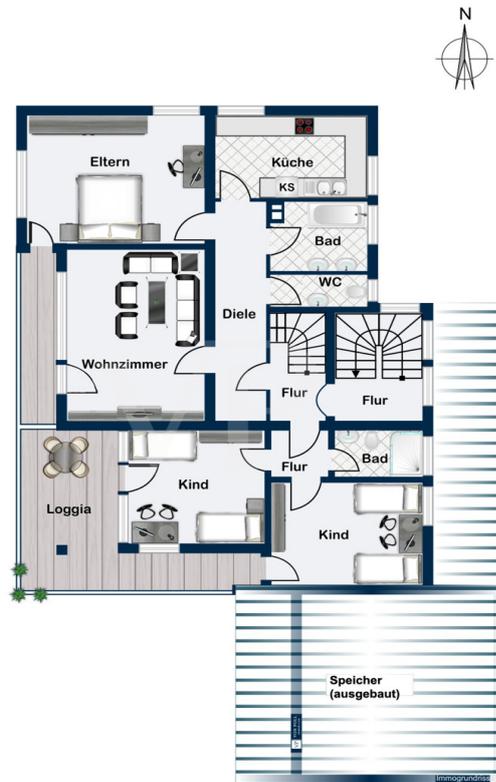


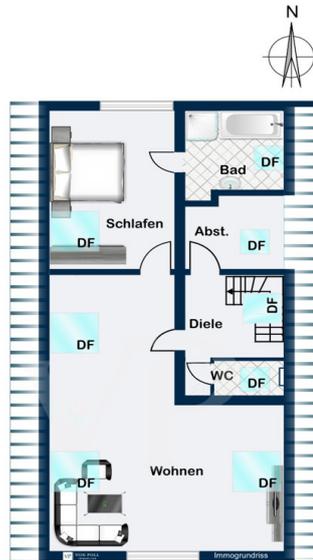
???????? ?????: 24188053 - 74638 Waldenburg

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

??? ?????? ???????????

Großzügiges Zweifamilienhaus mit großer Terrasse und Doppelgarage in ruhiger und schöner Lage! Sie suchen viel Platz für die Familie oder für zwei Generationen plus? In einer ruhigen gewachsenen Wohngegend, nur wenige Minuten vom Ortskern entfernt, befindet sich dieses Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 1020 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1976 erbaut und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer sowie 3 Gäste-WCs. Das Erdgeschoss: Hier haben Sie neben dem schönen offenen Wohn- und Essbereich einen Wintergarten, der einen zusätzlichen Wohnraum und einen herrlichen Ausblick auf den gepflegten Garten bietet. Der gemütliche Kachelofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Zwei Schlafräume komplettieren diese Ebene. Der große Ankleidebereich befindet sich direkt am Badezimmer. Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige teilüberdachte Terrasse mit einem Außenkamin, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Diese können Sie sowohl aus der Küche als auch aus dem Essbereich betreten. Die großzügige Einbauküche grenzt an den Hauswirtschaftsraum, was das alltägliche Leben erleichtert. Das Obergeschoss: Auf dieser Ebene finden Sie eine in sich abgeschlossene Wohneinheit mit einer sonnigen Loggia vor. Neben Wohnzimmer und Küche gibt es drei Schlafräume und sogar zwei Bäder. Das Dachgeschoss: Das Dachgeschoss, mit zwei Zimmern, einem Abstellraum und einem Bad, können Sie als separaten Einliegerbereich nutzen. Das Untergeschoss: Im Untergeschoss wurde zusätzlich eine Sauna mit Infrarotkabine und einem Bad eingebaut. Der Hobbyraum mit breiter Fensterfront bietet Ihnen die unterschiedlichsten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Kellerräume, ein Abstellraum sowie der Heizungsraum vervollständigen diese untere Ebene. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, welche optimalen Schutz bietet. Außerdem befinden sich zwei weitere Stellplätze vor dem Haus. Zudem verfügt das Haus über eine Solarthermie- und Photovoltaikanlage, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien, eine Mehrgenerationen WG oder Paare mit Vermietungsabsicht, die viel Platz und Komfort schätzen. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der Nähe und bequem zu erreichen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein gemütliches Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, bei dem Komfort und Funktionalität im Vordergrund stehen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses charmante Haus bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und sich von seinen Vorzügen zu überzeugen.

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

????????????????? ??? ???? ?????

- gute, gewachsene Wohngegend
- große teilüberdachte Terrasse mit Außenkamin
- Wintergarten (1987)
- Doppelgarage
- 2 weitere Stellplätze vor dem Haus
- Kachelofen (Wohnzimmer Erdgeschoss)
- Natursteinböden
- Parkett
- Solarthermie + Photovoltaikanlage
- EBK mit angrenzendem HWR (Erdgeschoss)
- EBK (Obergeschoss)
- Sauna mit Infrarotkabine
- großer Tageslichthobbyraum (Untergeschoss)
- Einliegerbereich im Dachgeschoss
- Satanlage (mehrfach)

??????? ????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

??? ??? ??? ????????????

Waldenburg liegt ideal für Sie - unweit der Autobahn Heilbronn-Nürnberg und doch abseits von Hektik und Stress. Ideal zum Erholen und Entspannen, zum Wandern und Radfahren, zum Schlemmen und Genießen im Rahmen anspruchsvoller Gastronomie. Der Ortskern wird geprägt durch den Phönixbrunnen und das schöne Rathaus im Fachwerkstil. Der Phönixbrunnen symbolisiert den gelungenen Wiederaufbau der historischen Altstadt nach großer Zerstörung in den letzten Kriegstagen des Jahres 1945. Der Ort ist geprägt durch hohe Wohn- und Umweltqualität in idyllischer Landschaft mit großem Freizeit- und Erholungswert. Waldenburg und Umgebung bietet seinen Gästen gut ausgebaute und beschilderte Wanderwege, die sich besonders für kurze und leichte Tagestouren eignen. Zwei Aussichtsplattformen am Höhenrandweg, nahe der Theresienberghütte, bieten Ihnen eine herrliche Sicht über die Hohenloher Ebene. Waldenburg gehört zum Landkreis Hohenlohe, der im Regierungsbezirk Stuttgart (Baden-Württemberg) liegt. Die Stadt liegt am Rande des Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Die nächst größeren Städte sind das ca. 15 km entfernte Künzelsau, das auch Sitz des Landratsamtes und der Kreisverwaltung ist, sowie das ca. 16 km entfernte Öhringen und das ca. 20 km entfernte Schwäbisch Hall.

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24188053 - 74638 Waldenburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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