Waldenburg

Architektur trifft Energieeffizienz – stilvolles Passivhaus mit offener Galerie & attraktivem Garten

Objektnummer: 26256296



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 599 m²

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

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

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26256296
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	21.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie

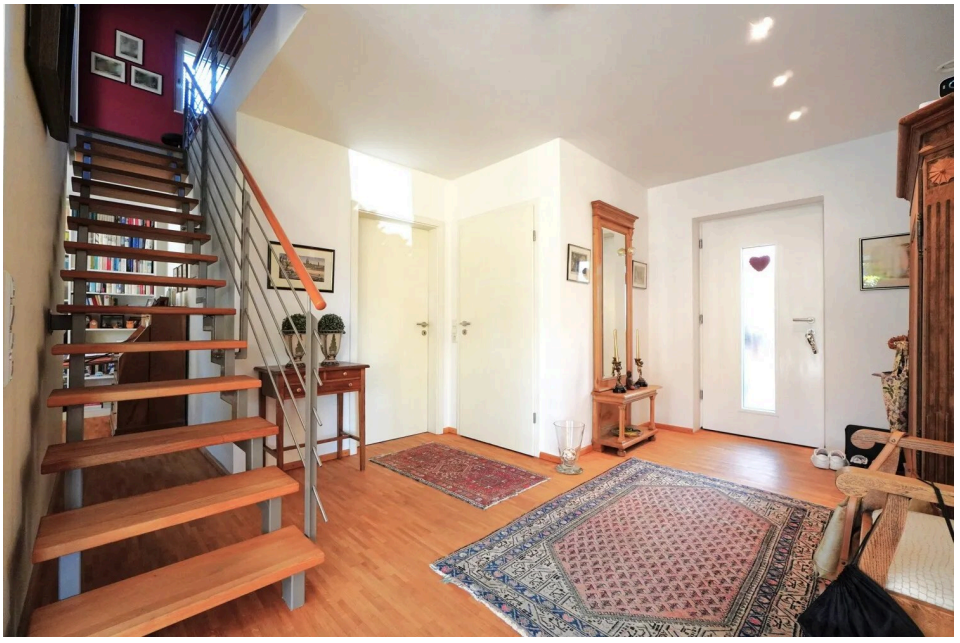




Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie

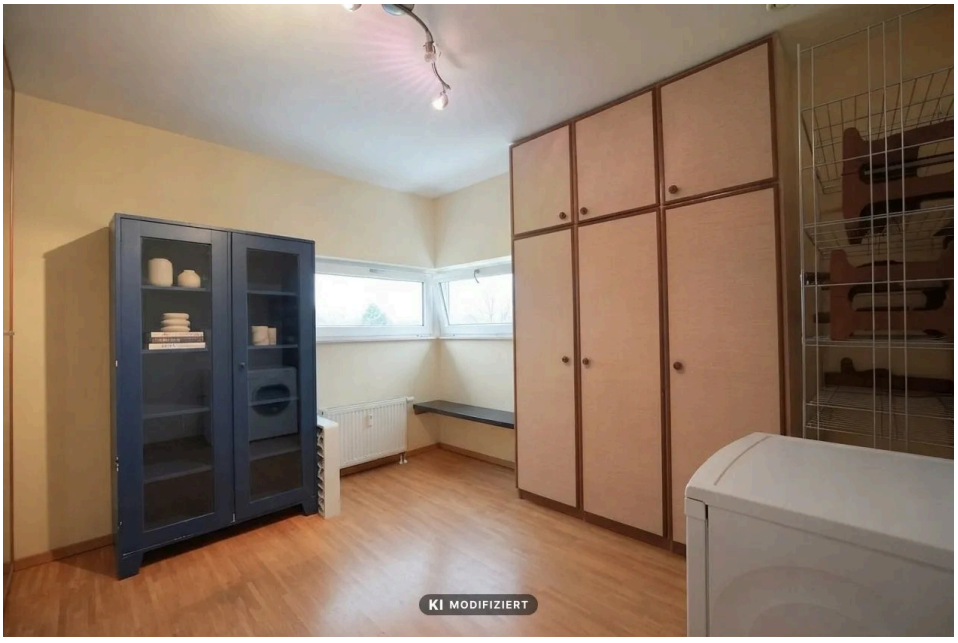




Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie

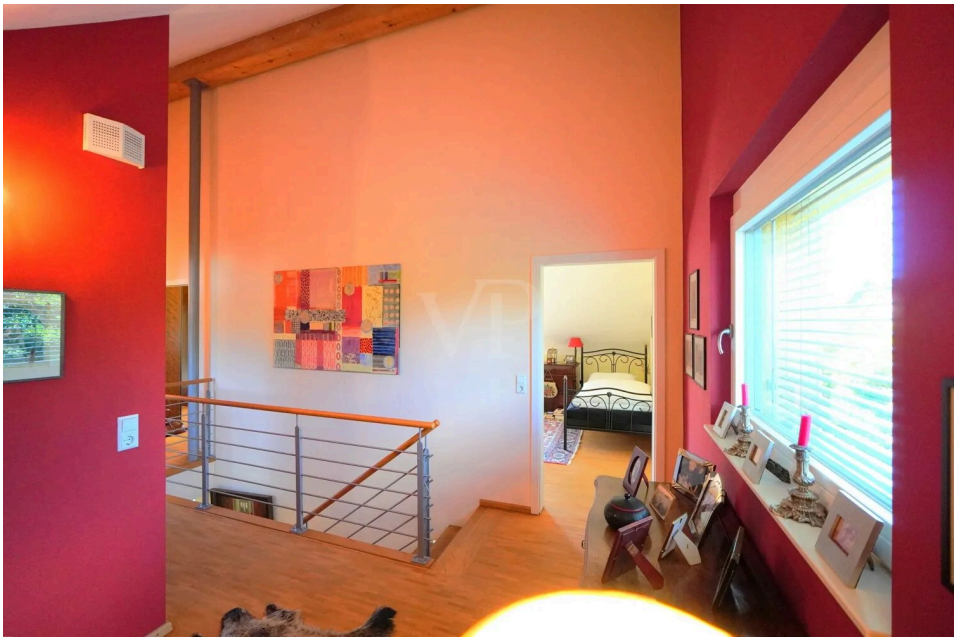




Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

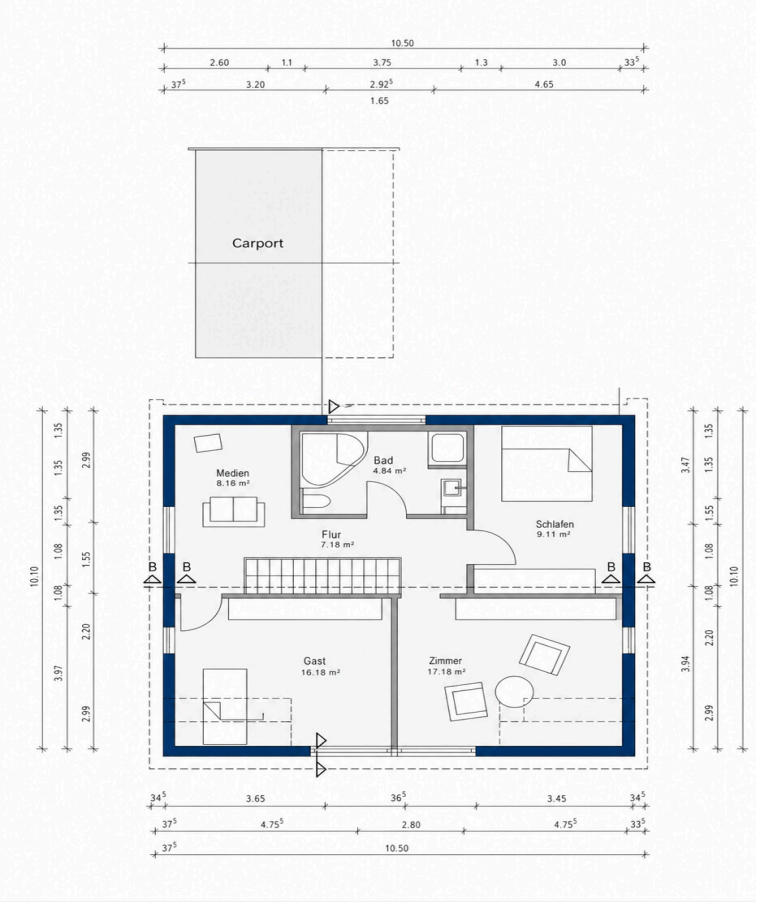
Die Immobilie



Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

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: 26256296 - 74638 Waldenburg

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2009 errichtete BAUER Holzbauhaus in Waldenburg-Obersteinbach verbindet moderne Architektur, hohe Energieeffizienz und ein behagliches Wohnambiente auf besondere Weise.
Auf einem ca. 599 m² großen Grundstück befindet sich das attraktive Passivhaus mit rund 140 m² Wohnfläche, welches durch seine offene Gestaltung, großzügige Raumhöhen und die hochwertige, durchdachte Ausstattung überzeugt.
Eingebettet in eine attraktive und ruhige Wohnlage bietet die Immobilie ein Zuhause mit viel Privatsphäre und hoher Aufenthaltsqualität.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Architektur spürbar.
Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das kommunikative Zentrum des Erdgeschosses.
Großzügige, bodentiefe Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und stellen zugleich einen schönen Bezug zum Garten her.
Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen und wird durch den direkten Zugang zur angrenzenden, überdachten Terrasse ideal ergänzt.
Hier lässt sich der Wohnraum in den wärmeren Monaten wunderbar nach draußen erweitern.
Der eingewachsene Garten bietet dabei einen geschützten und angenehm privaten Rückzugsort.

Das Erdgeschoss wird durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- bzw. Vorratsraum sinnvoll ergänzt.
Hochwertiger Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter der Räume.

Ein besonderes Highlight der Immobilie erwartet Sie im Dachgeschoss: Die offene Galerie und die bis zum Giebel reichenden, beeindruckenden Deckenhöhen verleihen der Etage ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreichen den architektonisch anspruchsvollen Charakter des Hauses.
Die Galerie eignet sich beispielsweise hervorragend als kleiner Büro- oder Arbeitsbereich. Darüber hinaus stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten.
Das großzügige Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und bietet damit Komfort für den täglichen Gebrauch.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einem energieeffizienten und zukunftsorientierten Konzept.
Als Passivhaus verfügt die Immobilie unter anderem über eine Fußbodenheizung sowie eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Eine Solarthermieanlage unterstützt die nachhaltige Energieversorgung. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Regulierung von Licht und Privatsphäre.

Die Kombination aus moderner Holzbauweise, anspruchsvoller Architektur, energieeffizienter Haustechnik und einer ruhigen Wohnlage macht dieses Haus zu einer besonderen Immobilie für alle, die Wert auf ein stilvolles, komfortables und nachhaltiges Zuhause legen.

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Ausstattung und Details

Hier einige Highlights der Immobilie in der Aufzählung:
- Baujahr 2009
- Ca. 599 m² Grundstücksfläche
- Ca. 140 m² Wohnfläche
- Energieeffizient / Passivhaus
- BAUER Holzbauhaus
- Offene Galerie / Architektonisch anspruchsvoll
- Attraktive ruhige Wohnlage
- Offener Wohn- Essbereich
- Be- & Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Solarthermie
- Separates Gäste WC
- Elektrische Rollläden
- Hauswirtschafts- / Vorratsraum
- Carport
- Überdachte Terrasse
- Eingewachsener Garten

Machen Sie sich gerne persönlich ein Bild weiterer Highlights bei einer Besichtigung vor Ort.
Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Alles zum Standort

Herzlich Willkommen in Waldenburg-Obersteinbach!

Waldenburg besticht als kleine, strukturstabile Stadt im Hohenlohekreis durch ihre ruhige und naturnahe Lage, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet.

Mit rund 3.000 Einwohnern und einer ausgewogenen demografischen Struktur präsentiert sich die Stadt als verlässlicher Wohnstandort mit einer stabilen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen.
Die ausgezeichnete Sicherheitslage und die gepflegte Infrastruktur schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein behütetes Aufwachsen in einer ländlichen Kleinstadtidylle.

Die Nähe zur Autobahn A6 gewährleistet eine gute Anbindung, während die überschaubare Größe von Waldenburg ein entspanntes und überschaubares Lebensgefühl vermittelt.

Die Umgebung von Waldenburg lädt Familien zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und gemeinschaftlichem Miteinander ein. Spielplätze und Sportanlagen sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Kindern und Jugendlichen Raum für Bewegung und Begegnung.

Besonders hervorzuheben ist das umfassende Bildungsangebot, das Familien mit Kindern jeden Alters anspricht.
Kindergärten und Grundschulen sind in etwa 40 bis 50 Minuten fußläufig erreichbar, wobei die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa die Bushaltestellen Obersteinbach Hofwiesen in nur einer Minute Fußweg und Obersteinbach Ort in drei Minuten – den täglichen Weg zur Schule erleichtert.
Berufskollegs und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten vielfältige Bildungsmöglichkeiten.
Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag komfortabel gestalten.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld legen, präsentiert sich Waldenburg als idealer Standort.
Hier verbinden sich Geborgenheit, eine lebendige Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Infrastruktur zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien sich langfristig wohlfühlen können.

Objektnummer: 26256296 - 74638 Waldenburg

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26256296 - 74638 Waldenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com