

Waldenburg

# Anleger aufgepasst: Mehrfamilienhaus mit drei bis vier Einheiten sucht neuen Besitzer

Property ID: 24188116

VERKAUFT



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

PURCHASE PRICE: 597.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.020 m<sup>2</sup>

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24188116                              |
| Living Space         | ca. 320 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 10                                    |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 5                                     |
| Year of construction | 1976                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 597.000 EUR                                                                         |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                                |
| Condition of property         | Well-maintained                                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                               |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 150.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 30.05.2034      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2015                      |

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property



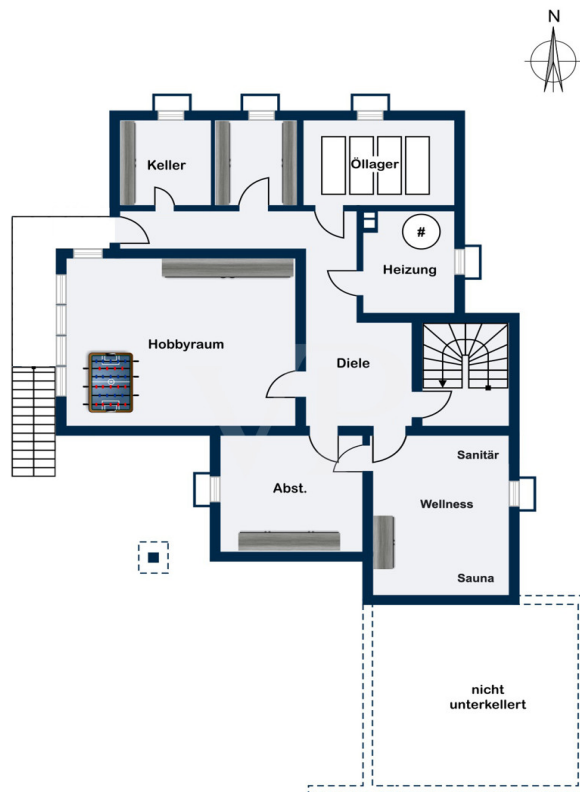
Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## The property

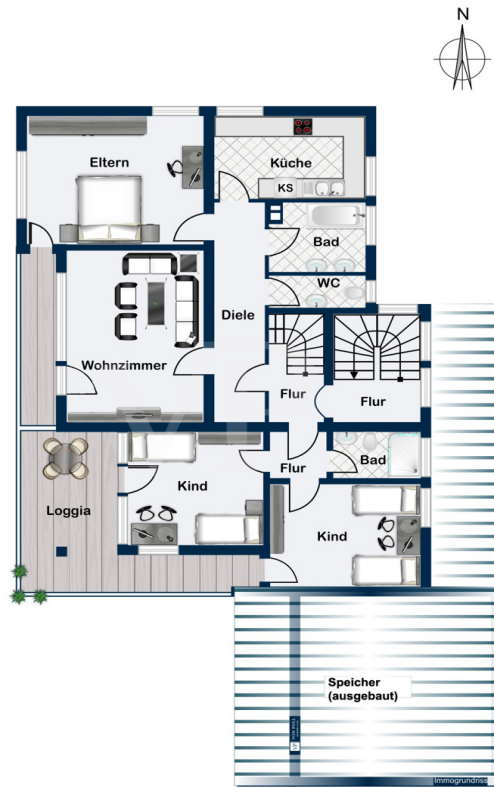


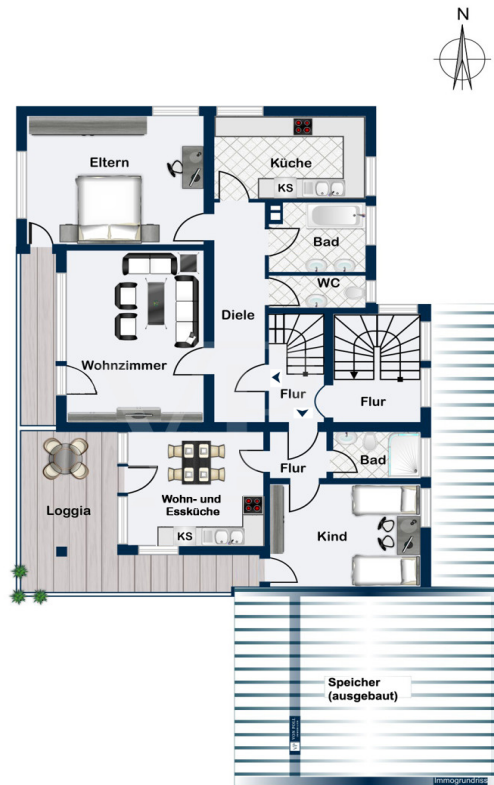
Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

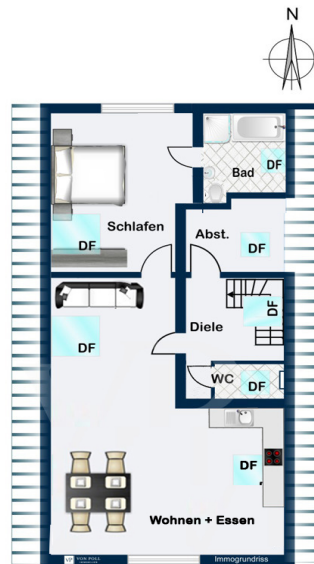
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## A first impression

Anleger aufgepasst: Mehrfamilienhaus mit drei bis vier Einheiten sucht neuen Besitzer

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1976 auf einem ca. 1.020 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und teilt sich in drei gut geschnittene Wohnungen auf, die unter anderem mit einem Wintergarten, einer Terrasse und einer Loggia in sonniger Süd-/West Ausrichtung ausgestattet sind. Das Ganze wird durch eine Doppelgarage, sowie zwei Freiplätzen ergänzt, die sich ebenfalls gut vermieten lassen.

**Erdgeschosswohnung:** Hier finden Sie eine ca. 135 m<sup>2</sup> große Einheit mit zwei Schlafzimmern vor. Der schöne, offene Wohn-Essbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden und einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie in den ca. 21 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der einen tollen Blick in den weitläufigen Garten ermöglicht. Die Terrasse mit tollem Außenkamin und sonniger Süd-/West Ausrichtung können Sie direkt über den Wintergarten oder über die Küche erreichen. An die voll ausgestattete Küche schließt sich ein praktischer Hauswirtschaftsbereich an. Zur Wohnung gehören auch, ein separater Ankleidebereich, sowie ein Tageslichtbadezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche. Das Gäste-WC befindet sich direkt neben der Diele.

**Obergeschosswohnung:** Diese Einheit mit ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche punktet mit drei Schlafzimmern, einem Tageslichtbadezimmer mit Wanne und einem zweiten, modernen Duschbad. Die Loggia (ebenfalls in toller Süd-/West Ausrichtung) kann vom Wohnzimmer und von beiden Kinderzimmern betreten werden. Natürlich gehören auch eine voll ausgestattete Küche, ein gemütlicher, großer Wohnbereich und ein Gäste-WC zur Ausstattung.

**Dachgeschosswohnung:** Die schnucklige Einheit mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in einen offenen Wohn-/Essbereich mit einer optionalen Küchenzeile (aktuell nicht verbaut), einem Schlafzimmer und einem Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne auf. Das separate WC und ein zusätzlicher Abstellraum können direkt vom Treppenhaus aus erreicht werden.

**Untergeschoss:** Hier befinden sich außer dem klassischen Heizungsraum und dem Öl-Lager noch drei Kellerräume, ein Tageslichthobbyraum und ein extra Bereich, der von den aktuellen Eigentümern als Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine genutzt wurde. Die Wohnungen können aktuell für ca. 10€/m<sup>2</sup> vermietet werden. Hinzu kommt die Doppelgarage mit zwei Plätzen á 70€, sowie zwei Außenstellplätze á 50 €. In Summe können Sie hier ein gepflegtes, rentables Anlageobjekt in einer ruhigen, beliebten Wohngegend von Waldenburg erwerben und so eine Kaltmiete von insg. ca. 3.440€ pro Monat erzielen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## Details of amenities

### Erdgeschosswohnung:

- Offener Wohn-/Essbereich
- EBK mit angrenzendem HWR
- Kachelofen im Wohnzimmer
- 2x Schlafzimmer
- Ankleidebereich
- Tageslichtbadezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Terrasse mit Außenkamin in Süd-/West-Ausrichtung
- Wintergarten

### Obergeschosswohnung:

- Wohnbereich / Büro
- EBK
- 1x Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- 1x Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Gäste WC
- 3x Schlafzimmer
- Loggia in Süd-/West-Ausrichtung

### Dachgeschosswohnung:

- Offener Wohn-/Essbereich mit Küche (optional)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC
- Separater Abstellraum

### Untergeschoss:

- Sauna mit Infrarotkabine
- Großer Tageslichthobbyraum
- 3x Keller
- Doppelgarage
- 2 weitere Stellplätze vor dem Haus
- Solarthermie + Photovoltaikanlage

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## All about the location

Waldenburg, idyllisch auf den Höhenzügen des Hohenloher Landes gelegen, ist ein staatlich anerkannter Luftkurort mit ca. 3.000 Einwohnern. In den letzten Jahren hat sich Waldenburg durch nachhaltige Stadtplanung dynamisch entwickelt. Neue Wohngebiete und ein erweitertes Gewerbegebiet bieten attraktive Möglichkeiten für Familien, Berufspendler und Unternehmen. Die Stadt investiert aktiv in ihre Zukunft: Moderne Einrichtungen wie das Bürgerzentrum, umfassende Freizeitangebote und regelmäßige Kulturveranstaltungen machen Waldenburg zu einem lebendigen Ort mit hoher Lebensqualität. Trotz der naturnahen Lage ist Waldenburg verkehrstechnisch optimal angebunden. Die Nähe zur Autobahn A6, Landesstraßen und die Bahnhaltestelle ermöglichen schnelle Verbindungen zu Städten wie Heilbronn oder Nürnberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister sind vor Ort oder im nahegelegenen Öhringen schnell erreichbar. Wander- und Radwege runden das Naherholungsangebot ab. Familien profitieren von einer modernen Grundschule sowie nahegelegenen Gymnasien und Berufsschulen in Öhringen, Künzelsau und Schwäbisch Hall. Kinderbetreuungsangebote und außerschulische Aktivitäten wie Musik- und Sportvereine fördern Kinder und Jugendliche optimal. Das Berufskolleg Waldenburg, eine der führenden Schulen für Bewegungs- und Gesundheitsberufe, bildet seit 1973 Sportlehrer, Gymnastiklehrer und Physiotherapeuten aus. Das Schloss Waldenburg, Wahrzeichen der Region, bietet beeindruckende Architektur, eine reiche Geschichte und einen weiten Blick über die Hohenloher Ebene. Führungen, Konzerte und kulturelle Veranstaltungen bereichern das Leben in dieser Region. Waldenburg vereint naturnahes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und ein breites Bildungsangebot – ein idealer Ort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 150.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24188116 - 74638 Waldenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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