

Waldachtal / Salzstetten

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage

????????? ??????????: 24200007

360°-Rundgang



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

????? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ?????: 1.014 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24200007	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	6.5	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	3	????? ??????????????	MwSt.) des
??????????		?????????	beurkundeten
??????????	2	?????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1968	????? ??????????????	2007
?????? ?????????????	2 x ???????	?????????	???????
		?????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		?????????	?????????, WC
			?????????????
			????????, ??????
			??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	22.11.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



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





???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????





???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????





???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????





???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

?? ?????????



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem 1.014 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und naturnaher Lage am Ende einer Sackgasse. Die Immobilie, die im Jahr 1968 erbaut und 2007 vollständig modernisiert wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> und verfügt über 6.5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus besticht durch seine erhöhte Lage, die einen herrlichen Ausblick und viel Privatsphäre bietet. Die Außenfassade wurde 2007 mit einem Vollwärmeschutz versehen und die 2-fach isolierverglaste Sprossenfenster sorgen für eine gute Energieeffizienz. Zudem verfügt die Immobilie über ein neues Walmdach aus dem Jahr 2007. Die Hauptwohnung im Erd- und Gartengeschoss bietet insgesamt 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen, ein Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, eine Einbauküche mit Geräten, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten genügend Platz für eine Familie. Der Wintergarten und die Terrasse sind nicht in der Wohnfläche enthalten. Das Gartengeschoss beherbergt zudem eine 62 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Zugang, einen kleinen Flur, ein Dusch-WC, eine neuwertige Einbauküche, zwei Zimmer. Der eigene Kachelofen sorgt auch hier für eine angenehme Atmosphäre. Von der Einliegerwohnung gelangt man auch direkt auf die eigene großzügige Terrasse. Das Anwesen punktet zudem mit einem großen, gepflegten Garten, einem Gewächshaus, einer Sauna im Keller, einer Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und einem Ziegelkeller. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1987 und sollte kurzfristig erneuert werden. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie in einem guten Zustand und bietet eine solide Ausstattung in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage. Mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den vielseitigen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich das Haus perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit viel Platz und Natur sind.



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

Allgemein:

- ruhige und naturnahe Lage mit Aussicht
- erhöhte Lage am Ende einer Sackgasse
- großes, gepflegtes Grundstück
- 2-fach isolierverglaste Sprossenfenster 2007
- Gewächshaus
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb
- Garage unterkellert (Feuchteschäden)
- separater Kellerabgang
- Ziegelkeller
- Großer Hobbyraum im Keller
- Sauna im Keller
- Ölheizung von 1987
- Satellitenanlage
- Walmdach und Vollwärmeschutz (2007)

Hauptwohnung im EG und Gartengeschoss:

- 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Split-Level - halbgeschossig versetzt
- großes Wohn- / Esszimmer
- Kaminofen
- Wintergarten mit Schattierung und Zugang zur Terrasse und Garten
- Einbauküche mit Geräten
- Gäste WC
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Tageslichtbad

Einliegerwohnung im Gartengeschoss:

- 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Separater Zugang
- kleiner Flur
- Dusch- WC mit Tageslicht
- neuwertige Einbauküche inkl. Geräte (2020)
- 2 Zimmer
- direkter Zugang zur eigenen Terrasse
- Kachelofen

???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

Waldachtal - die Gesamtgemeinde besteht seit 1. Juli 1974. Im weiten und lieblichen Tal der Waldach liegt die rund 6.000 Einwohner zählende Gemeinde, die sich heute aus den Ortschaften Cresbach (mit den Ortsteilen Cresbach, Ober- und Unterwaldach sowie Vesperweiler), Hörschweiler, Lützenhardt, Salzstetten und Tumlingen zusammensetzt. Wie eine weite "luftige" Siedlung streuen sich die Ortsteile der Gemeinde. Sie bilden das Herzstück des Waldachtals - eine Ferienlandschaft lieblich und anmutig. Reine, würzige Schwarzwaldluft in einer Höhenlage von 550 - 700 Metern. Diese Höhenlage bedingt ein gesundheitsförderndes und reizmildes Klima, das außerdem das Prädikat "nebefrei" mit sich führt. Wälder und Wiesen wechseln sich ab. Das Gelände ist hügelig, mutet wie eine weite Hochfläche an und weist kaum steile Stellen auf. Waldachtal liegt 11 km von Freudenstadt und 12 km von Horb entfernt. Die Waldach entspringt unweit von Tumlingen. Der Bach gab der neuen Gemeinde ihren Namen.

???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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 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.



???????? ??????????: 24200007 - 72178 Waldachtal / Salzstetten

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

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

Eckhard Schöffner

---

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt  
E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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