Kuppenheim

Stilvolles Haus im Bugalowstil mit Wintergarten, Außenkamin und Doppelgarage

Objektnummer: 24011014

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 158 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 450 m²

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

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

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24011014
Wohnfläche	ca. 158 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	03.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	243.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

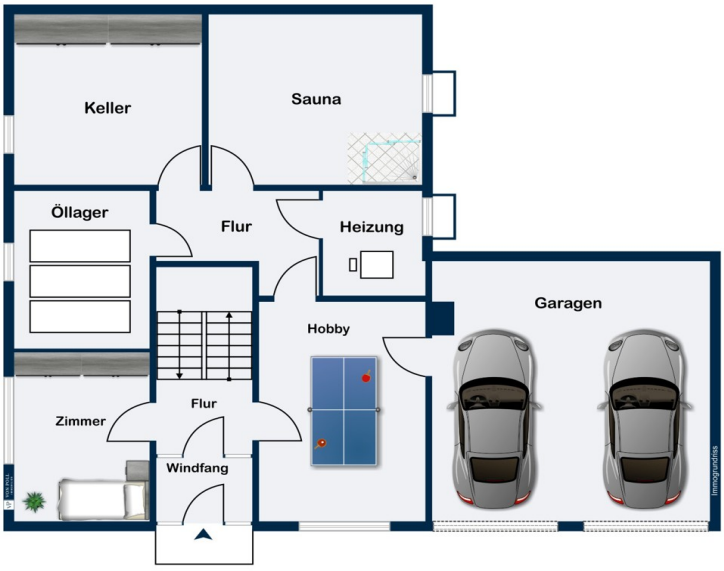
Die Immobilie

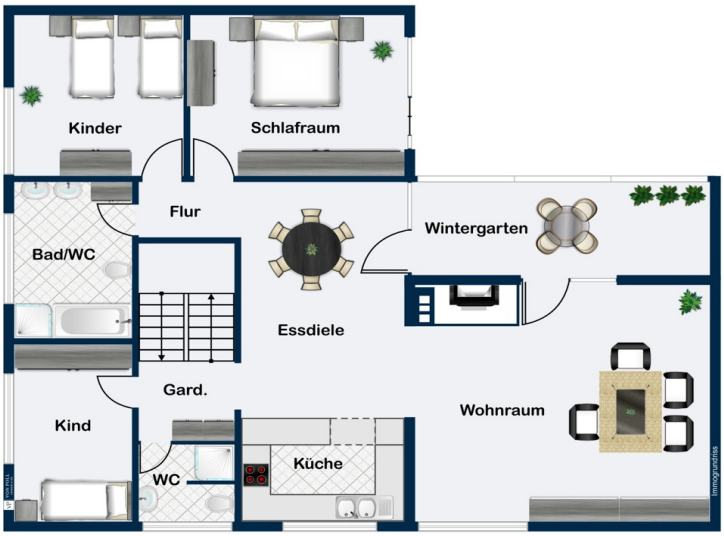
Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

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: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Ein erster Eindruck

Stilvolles Haus mit Wintergarten, Außenkamin und Doppelgarage Das großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 besticht mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 450 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, eventueller Renovierungsbedarf besteht bei den Bädern oder der Küche, können jedoch auch weiterhin gut bestehen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Temperaturen im gesamten Haus, es wird empfohlen die Heizung zu optimieren. Zur Ausstattung gehören ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Die Einbauküche ist zweckmäßig und bietet einen tollen Ausblick in Richtung Rheinebene. Besonders hervorzuheben ist der einladende Wintergarten, dessen Front komplett geöffnet werden kann und somit eine harmonische Verbindung zur Terrasse und zum Garten schafft. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und die Ruhe genießen. Der Innenkamin mit Kassette sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kühlen Abenden, während der Außenkamin auf der Terrasse perfekt für gesellige Grillabende ist. Das Haus überzeugt zudem mit hochwertigem Parkett und Terracotta Fliesen, einer praktischen Garderobe und einer Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis gehoben einzustufen und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut Fußläufig zu erreichen. Ein Wald für angenehme Spaziergänge im Grünen ist ca. 3 Gehminuten entfernt. Kuppenheim bietet des Weiteren 3 Städtische Kindergärten sowie zwei unter Katholischer Trägerschaft. Neben der Favorite Grund und Werkschule gibt es die Werner von Siemens Realschule. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf eine solide und ansprechende Immobilie legt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Ausstattung und Details

-Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
-Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
-Einbauküche
-Wintergarten, die Front komplett zu öffnen
-Parkett
-Terracotta Fliesen
-Garderobe
-Innenkamin mit Kassette
-Außenkamin
-Terrasse
-Garten
-Doppelgarage mit zwei Toren elektrisch betrieben

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Alles zum Standort

Eingebettet zwischen den Automobilstädten Rastatt und Gaggenau sowie der Unesco Welterbe Stadt Baden-Baden liegt Kuppenheim. Die Verkehrsanbindung ist sehr ansprechend. Nach Baden-Baden sind es ca 10 Autominuten, genauso wie nach Rastatt oder Gaggenau. Kuppenheim liegt am Eingang zum Murgtal. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut Fußläufig zu erreichen. Ein Wald für angenehme Spaziergänge im Grünen ist ca 3 Gehminuten entfernt. Kuppenheim bietet des Weiteren 3 Städtische Kindergärten sowie zwei unter Katholischer Trägerschaft. Neben der Favorite Grund und Werkschule gibt es die Werner von Siemens Realschule Am Stadtrand lädt das barocke Schloss Favorite zu einem Besuch ein. Kuppenheim verfügt über ein großes kulturelles und sportliches Freizeitangebot. Das Hallenfreibad "Cuppamare"mit Sauna und Wellnessangebot ist das einzige Wellenbad in der Region. Kuppenheim ist Ausgangspunkt für Wanderungen in das Murgtal und nach Baden-Baden. Die Stadt bietet ein breit gefächertes Gastronomie-Angebot: Erlebnisgastronomie mit Tanzveranstaltungen, Landgasthäuser, Ausflugslokale, Pizzerien und Pubs bieten alles, was Herz und Gaumen begehren. Sehenswertes und aktives Kuppenheim: Reste der historischen Stadtmauer mit Stadtgraben, Neugotische Kath. Pfarrkirche, Altes Rathaus, Jüdischer Zentralfriedhof am Stadtwald. Am Stadtrand: Barockschloss Favorite mit Porzellan-, Glas- und Fayencesammlung, Cuppamare - Hallenbad, Wellenfreibad und Sauna, Koffermuseum.

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 24011014 - 76456 Kuppenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com