

Waghäusel

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

Objektnummer: 25204042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25204042	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1		
Baujahr	1951		

Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



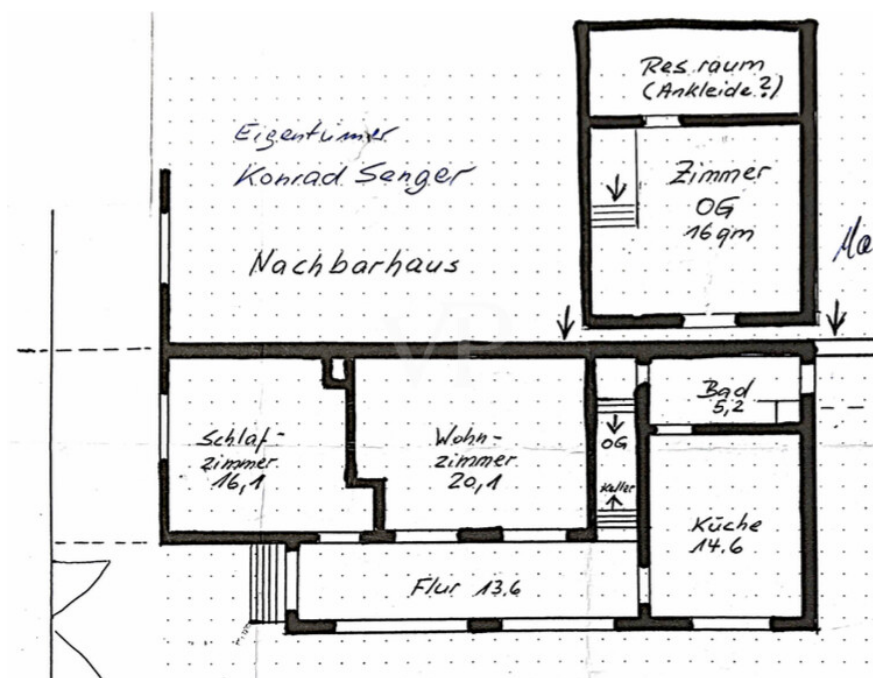
Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 07251 - 98 25 51 0

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

**Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## **Ein erster Eindruck**

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen 609 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Wohnlage von Waghäusel. Mit rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Raum für Paare oder kleine Familien und überzeugt durch den gepflegten, aktuell bewohnten Zustand, der den charaktervollen Altbau besonders zur Geltung bringt. Das Haus wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert, zuletzt im Jahr 2015, als die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen erneuert wurden. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1989. Beheizt wird die Immobilie über eine Holzofenheizung, die von einem Elektro-Boiler zur Warmwasserbereitung unterstützt wird.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eine geräumige Ess-Küche sowie ein Badezimmer. Das Obergeschoss bietet ein weiteres Schlafzimmer und eine praktische Ankleide, wodurch zusätzliche Wohn- und Nutzfläche geschaffen wird. Das Haus ist vollständig unterkellert und schafft damit wertvollen Stauraum.

Der Außenbereich überzeugt mit einem weitläufigen Hof und einem zusätzlichen Gartenhaus, das über ein Zimmer, eine kleine Küche und ein Badezimmer verfügt. Diese separate Einheit eignet sich ideal als Gästeunterkunft, als Rückzugsort für Hobbys oder als flexibel nutzbarer Zusatzraum.

**Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## **Alles zum Standort**

**Das Haus befindet sich im beliebten Ortsteil Kirrlach, einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet der Stadt Waghäusel. Kirrlach bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung direkt vor Ort. Die Lage ist verkehrsgünstig: Über die nahe A5 erreicht man Karlsruhe und Mannheim in kurzer Zeit, und auch der Bahnhof Waghäusel sowie Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig ist die Umgebung von viel Grün und Naherholungsmöglichkeiten geprägt, sodass sich ruhiges Wohnen und gute Erreichbarkeit ideal verbinden.**

**Objektnummer: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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