Kappelrodeck / Waldulm

Familienfreundliches Zuhause mit Gartenidylle

Objektnummer: 25191144

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 392 m²

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

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

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Auf einen Blick

Objektnummer	25191144
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1933

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.10.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	290.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

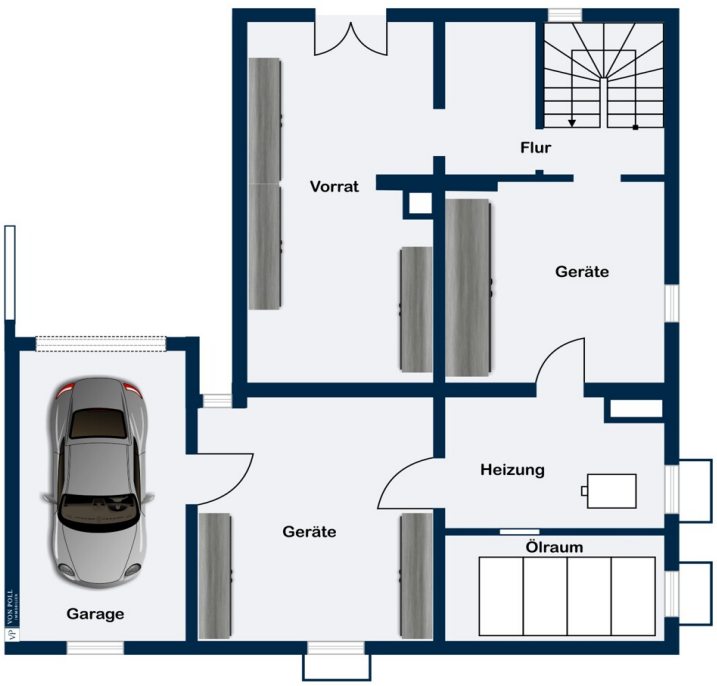
Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

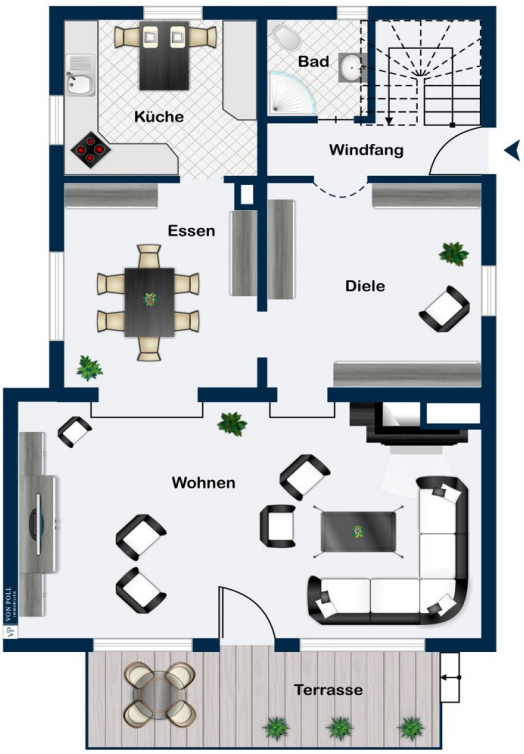
Die Immobilie

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

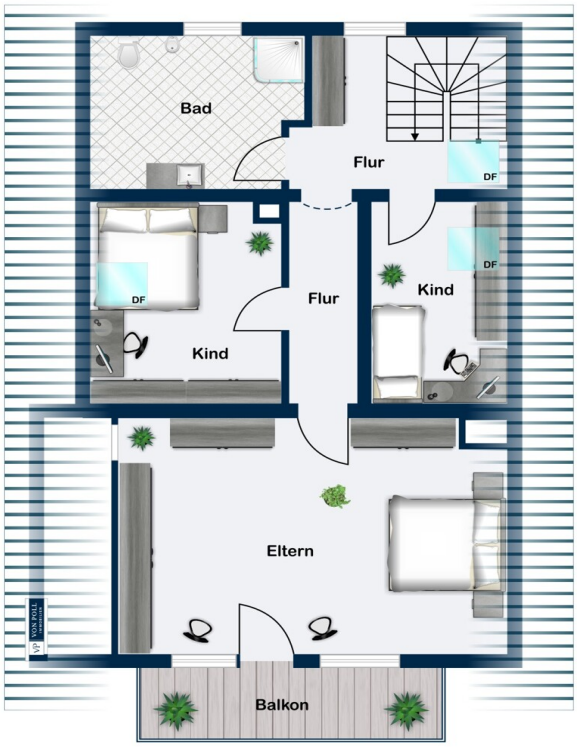
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1933 in Massivbauweise errichtet und 1978 umfassend renoviert sowie durch einen Anbau erweitert. Das Haus bietet rund 149 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 392 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung mit viel Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Zugang sowohl ins Obergeschoss als auch in den Keller. Ein Gäste-WC mit Tageslicht und Dusche ist hier ebenfalls vorhanden. Von hier aus gelangen Sie in die Diele, die wiederum in das großzügige Wohnzimmer und das Esszimmer führt.
Das Wohnzimmer bietet nicht nur viel Platz, sondern dank des im Jahr 2005 eingebauten Kachelofens auch eine gemütliche Atmosphäre. Über Luftschächte versorgt dieser neben dem Wohnzimmer auch die Diele und das Elternschlafzimmer im Obergeschoss mit angenehmer Wärme. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den schön angelegten, sichtgeschützten Garten.
Neben der Terrasse befindet sich zudem ein überdachter Bereich, der sich gut zur Holzlagerung oder als weitere Sitzgelegenheit eignet.
Das vom Wohnzimmer angrenzende Esszimmer verbindet den Wohnbereich mit der Küche und schafft Raum für gemeinsames Familienleben.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer ist mit rund 28 m² besonders großzügig geschnitten und verfügt über einen Zugang zum überdachten Balkon mit Blick auf die Weinberge von Waldulm. Die beiden Kinderzimmer bieten mit ca. 11 m² und 14 m² ausreichend Platz.
Das helle Badezimmer wurde 2019 komplett erneuert und nicht nur mit einer bodentiefen Dusche sowie einem modernen Vinylboden ausgestattet, sondern darüber hinaus luxuriös mit hochwertigen Markenbadmöbeln versehen und auf den neuesten Stand gebracht.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden in allen drei Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer. Im Esszimmer wurden ebenfalls moderne elektrische Jalousien installiert.

Ein zusätzlicher Spitzboden mit einer maximalen Deckenhöhe von ca. 2,53 m bietet weiteren Stauraum und somit praktische Platzreserven. Das Dach wurde zudem ca. 1980 gedämmt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizraum auch einen Werkstattraum, einen Waschraum, einen Abstellraum sowie einen Hobbyraum.
Praktisch: Von der Garage aus gelangen Sie direkt in den Keller und in den Garten.
Zusätzlich zur Garage steht ein überdachter Stellplatz und ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung.

Eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 übernimmt die Wärmeversorgung, unterstützt durch eine im selben Jahr installierte Solaranlage für Warmwasser. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012.

Dieses Haus verbindet die Vorteile einer gewachsenen Immobilie mit einer guten Raumaufteilung, solider Ausstattung und einem schönen Garten. Damit ist es besonders für Familien ein attraktives Zuhause mit viel Platz und einem angenehmen Wohnumfeld.

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt im ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil Waldulm von Kappelrodeck. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und Weinbergen, wodurch Kinder hier ungestört draußen spielen können und Familien die Nähe zur Natur genießen.

Für den Alltag sind alle wichtigen Einrichtungen gut erreichbar: Kindergarten und Grundschule befinden sich nur wenige Minuten entfernt, weiterführende Schulen finden Sie in Kappelrodeck oder Achern. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, wobei der benachbarte Ort Kappelrodeck alles bietet, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Auch Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren in den Weinbergen oder im nahegelegenen Schwarzwald lassen sich direkt von der Haustür aus unternehmen. Spielplätze und Grünflächen sind fußläufig erreichbar, und Vereine sowie Sportangebote in Kappelrodeck ergänzen das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Die Lage verbindet die Ruhe und Naturnähe von Waldulm mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Über die B28 erreichen Sie Achern in ca. 10 km und Offenburg in etwa 25 km. Auch der Anschluss an die Autobahn A5 ist schnell erreichbar, sodass Pendler und Ausflügler gleichermaßen profitieren.
So entsteht ein familienfreundliches Umfeld, das sowohl naturnahes Wohnen als auch kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten ermöglicht.

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 290.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com