

**Waghäusel**

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

**Property ID: 25204042**



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 609 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## At a glance

Property ID	25204042	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 84 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	3		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1951	Construction method	Solid

Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.12.2035	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



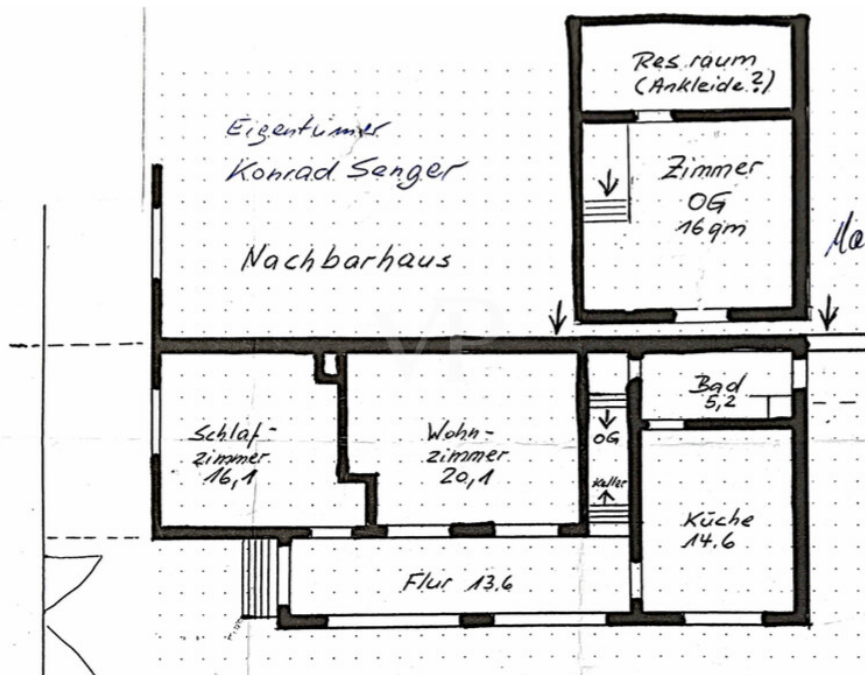
Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel

## The property



**Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## A first impression

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.

**Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## All about the location

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.

**Property ID: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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