

Kappelrodeck / Waldulm

Family-friendly home with idyllic garden

Property ID: 25191144

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 392 m²

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

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

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

At a glance

Property ID	25191144	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 149 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1933	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	290.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property



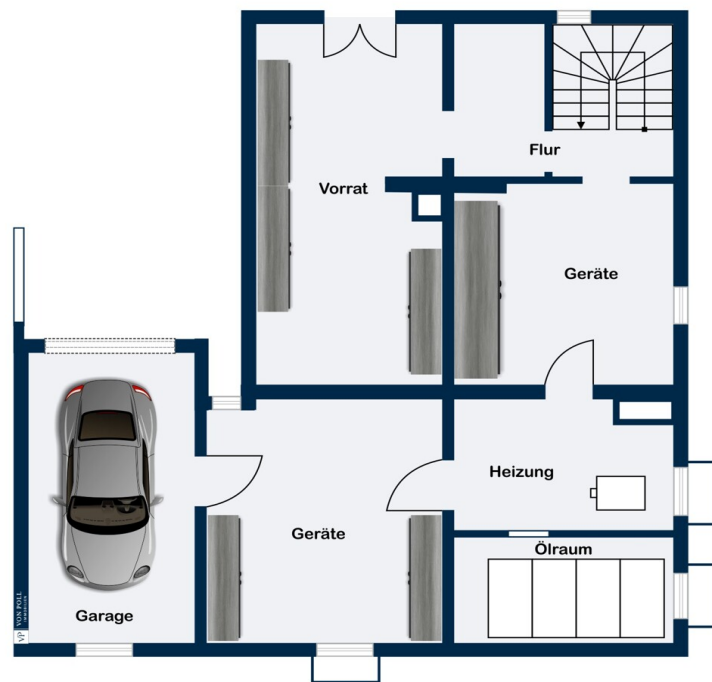
Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

The property

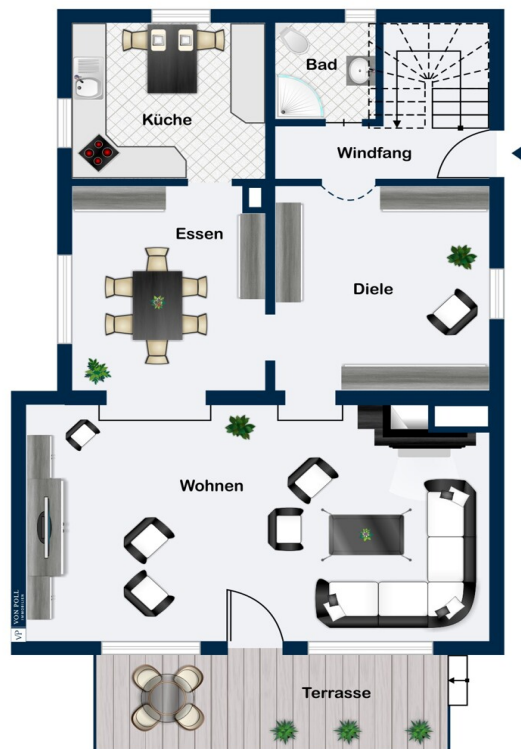


Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

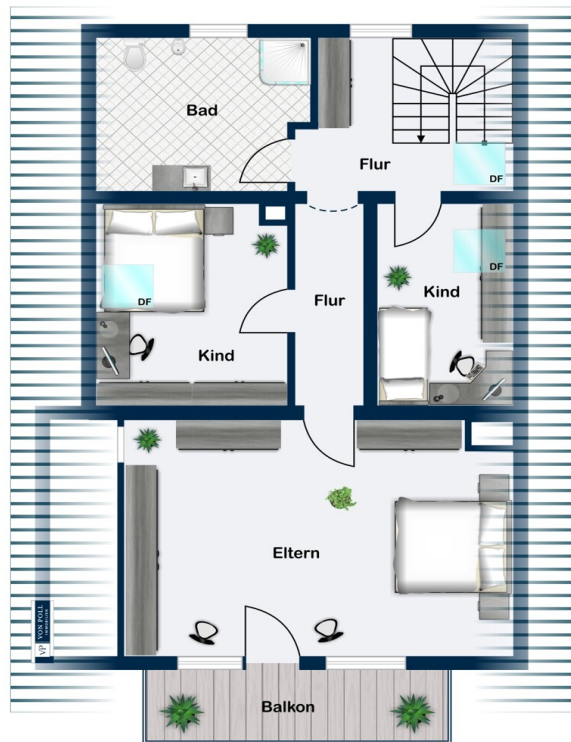
Floor plans



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

A first impression

This detached house was built around 1933 using solid construction methods and underwent extensive renovations and an extension in 1978. The house offers approximately 149 m² of living space on a plot of approximately 392 m² and boasts a well-designed layout with ample room for a family. The ground floor features an entrance hall with access to both the upper floor and the basement. A guest WC with natural light and a shower is also located on this floor. From here, you enter the hallway, which leads to the spacious living room and dining room. The living room offers not only plenty of space but also a cozy atmosphere thanks to the tiled stove installed in 2005. Air ducts supply the living room, hallway, and master bedroom on the upper floor with pleasant warmth. From the living room, you have direct access to the terrace and the beautifully landscaped, private garden. Adjacent to the terrace is a covered area, ideal for storing firewood or providing additional seating. The dining room, adjacent to the living room, connects the living area to the kitchen and creates space for shared family life. Upstairs, there are three bedrooms. The master bedroom, at approximately 28 m², is particularly spacious and has access to a covered balcony overlooking the vineyards of Waldulm. The two children's bedrooms, at approximately 11 m² and 14 m² respectively, offer ample space. The bright bathroom was completely renovated in 2019 and features not only a walk-in shower and modern vinyl flooring, but also luxurious, high-quality brand-name bathroom fixtures. Electric roller shutters in all three bedrooms and the living room provide added comfort. Modern electric blinds have also been installed in the dining room. An additional attic with a maximum ceiling height of approximately 2.53 m offers further storage space and thus practical extra room. The roof was insulated around 1980. The house has a full basement, which, in addition to the boiler room, includes a workshop, a laundry room, a storage room, and a hobby room. Conveniently, the garage provides direct access to the basement and garden. In addition to the garage, there is a covered parking space and another outdoor parking space. An oil-fired heating system from 2003 provides heat, supplemented by a solar thermal system for hot water installed in the same year. This is complemented by a photovoltaic system from 2012. This house combines the advantages of a well-established property with a good layout, solid fixtures and fittings, and a beautiful garden. This makes it a particularly attractive home for families, offering plenty of space and a pleasant living environment.

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

All about the location

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.

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Other information

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.

Property ID: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com