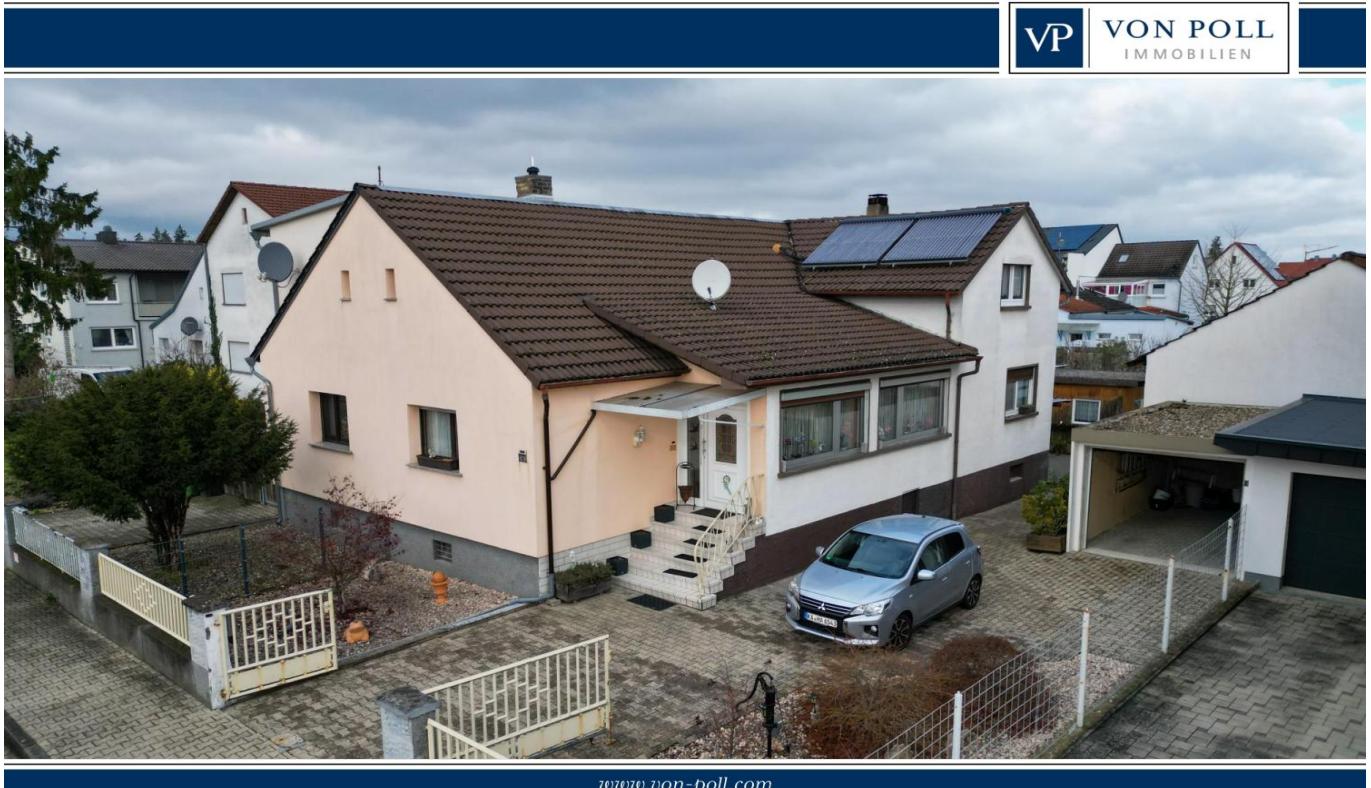


Waghäusel

## Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

Número de propiedad: 25204042



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 609 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## De un vistazo

Número de propiedad	25204042
Superficie habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1951

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	madera	Demanda de energía final	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.12.2035	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1951

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



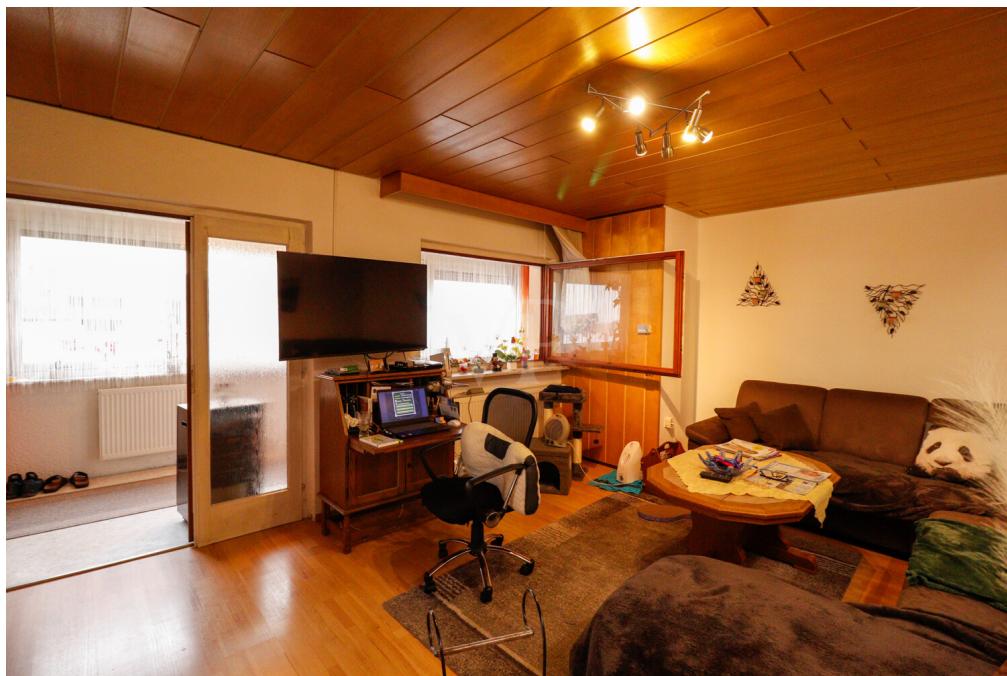
Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



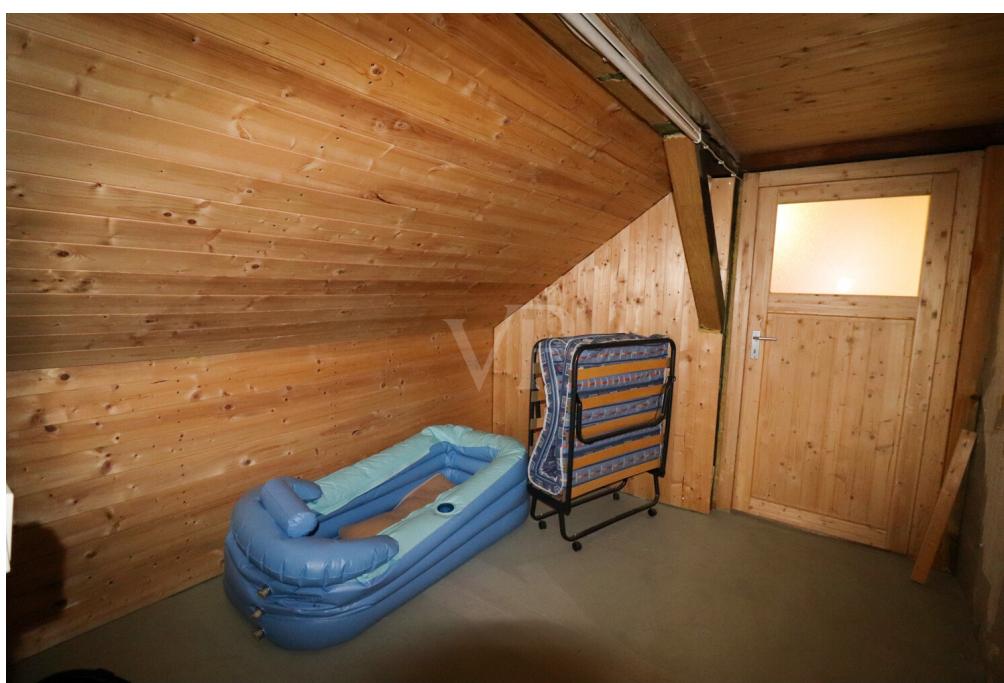
Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



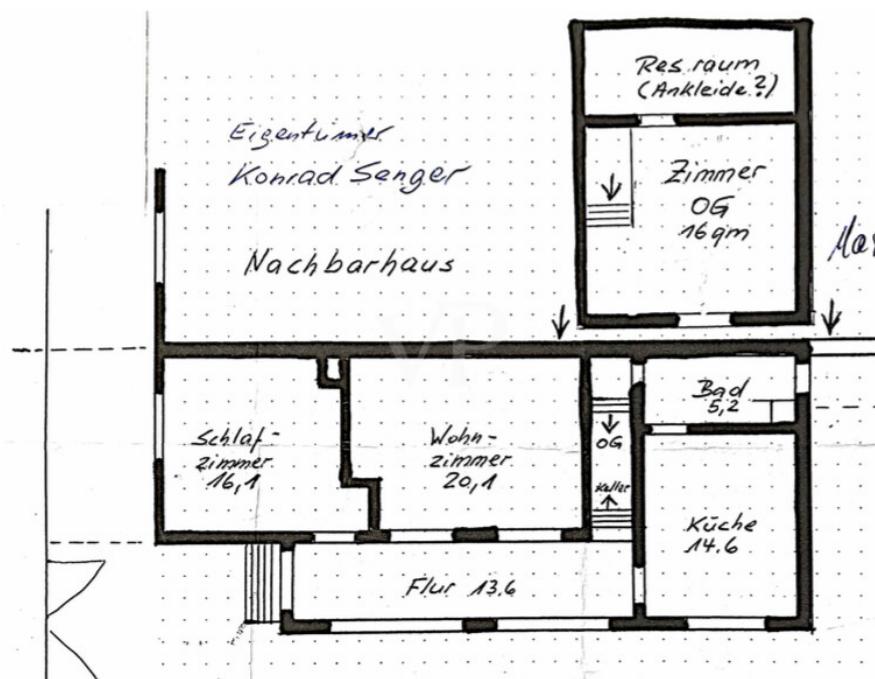
Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## La propiedad



Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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