

Kappelrodeck / Waldulm

## Casa familiar con jardín idílico

Número de propiedad: 25191144



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

**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 392 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

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

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## De un vistazo

Número de propiedad	25191144	Precio de compra	395.000 EUR
Superficie habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1933		

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	290.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1933

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



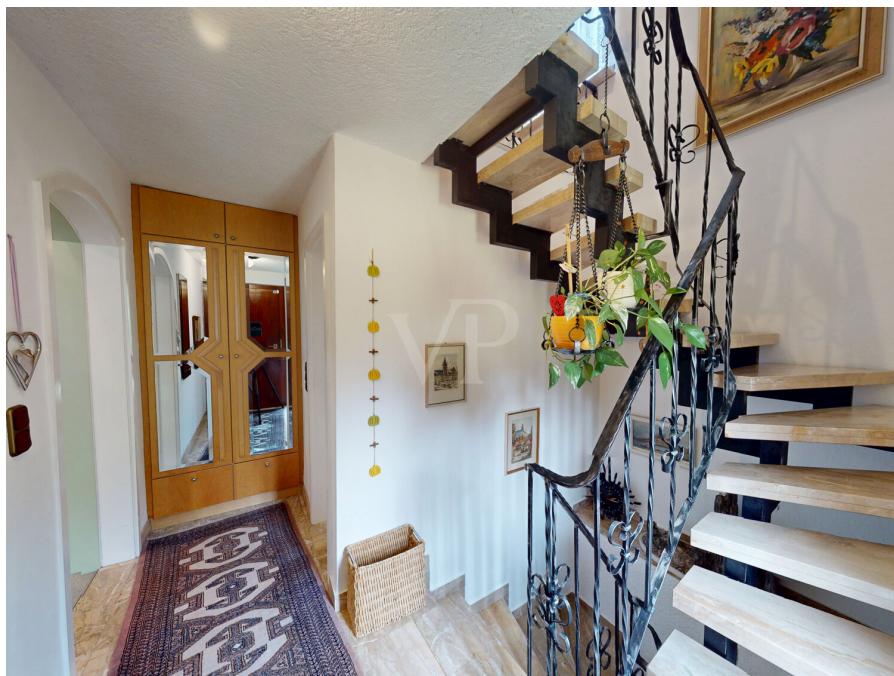
Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad



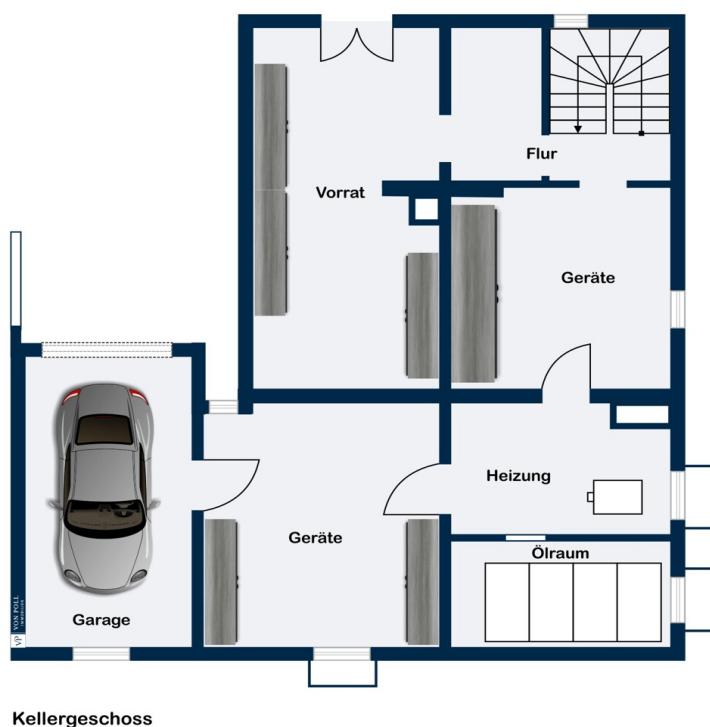
Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## La propiedad

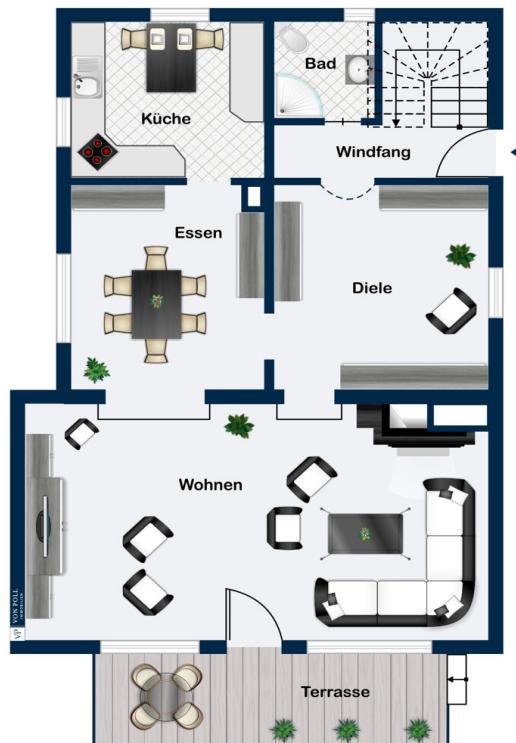


Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

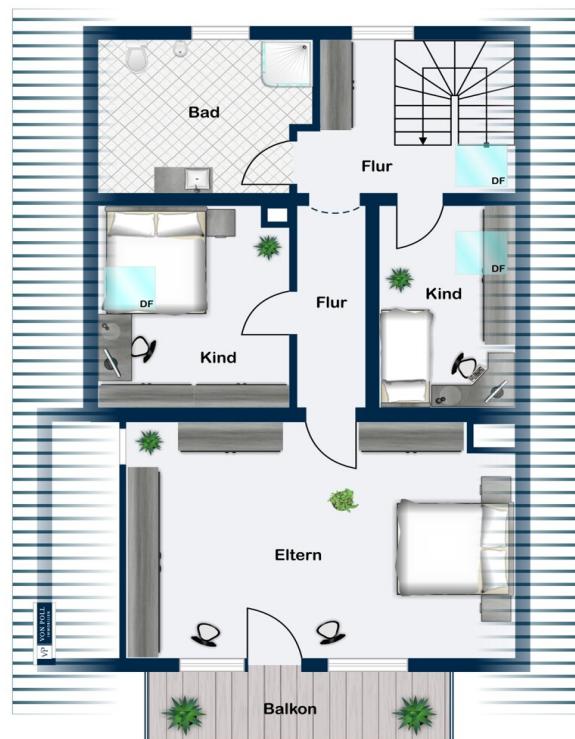
## Planos de planta



Kellergeschoß



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida alrededor de 1933 con sólidos métodos de construcción, fue objeto de una amplia renovación y ampliación en 1978. La casa ofrece aproximadamente 149 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 392 m<sup>2</sup> y presume de una distribución bien diseñada con amplio espacio para una familia. La planta baja cuenta con un recibidor con acceso tanto a la planta superior como al sótano. En esta planta también se encuentra un aseo de invitados con luz natural y ducha. Desde aquí, se accede al pasillo, que conduce al espacioso salón-comedor. El salón ofrece no solo amplio espacio, sino también un ambiente acogedor gracias a la estufa de azulejos instalada en 2005. Los conductos de aire suministran una agradable calidez al salón, al pasillo y al dormitorio principal en la planta superior. Desde el salón, se accede directamente a la terraza y al precioso jardín privado. Junto a la terraza hay una zona cubierta, ideal para guardar leña o para añadir asientos. El comedor, contiguo al salón, conecta la sala de estar con la cocina y crea un espacio para la vida familiar. En la planta superior se encuentran tres dormitorios. El dormitorio principal, de aproximadamente 28 m<sup>2</sup>, es especialmente espacioso y tiene acceso a un balcón cubierto con vistas a los viñedos de Waldulm. Los dos dormitorios de los niños, de aproximadamente 11 y 14 m<sup>2</sup> respectivamente, ofrecen un amplio espacio. El luminoso baño, completamente renovado en 2019, no solo cuenta con una ducha a ras de suelo y un moderno suelo de vinilo, sino también con lujosos sanitarios de marcas reconocidas. Las persianas eléctricas en los tres dormitorios y el salón proporcionan mayor comodidad. También se han instalado modernas persianas eléctricas en el comedor. Un ático adicional, con una altura máxima de techo de aproximadamente 2,53 m, ofrece más espacio de almacenamiento y, por lo tanto, un práctico espacio adicional. El techo se aisló alrededor de 1980. La casa cuenta con un sótano completo que, además de la sala de calderas, incluye un taller, un lavadero, un trastero y una sala de ocio. El garaje ofrece acceso directo al sótano y al jardín. Además del garaje, hay una plaza de aparcamiento cubierta y otra exterior. Un sistema de calefacción de gasóleo de 2003 proporciona calor, complementado por un sistema solar térmico para agua caliente instalado ese mismo año. A esto se suma un sistema fotovoltaico de 2012. Esta casa combina las ventajas de una propiedad consolidada con una buena distribución, instalaciones y acabados de alta calidad y un hermoso jardín. Esto la convierte en una vivienda especialmente atractiva para familias, ya que ofrece amplio espacio y un ambiente agradable.

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 290.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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