

Waghäusel

Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

CODE DU BIEN: 25204042



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 609 m²

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25204042	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 84 m²	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1		
Année de construction	1951		

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	278.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



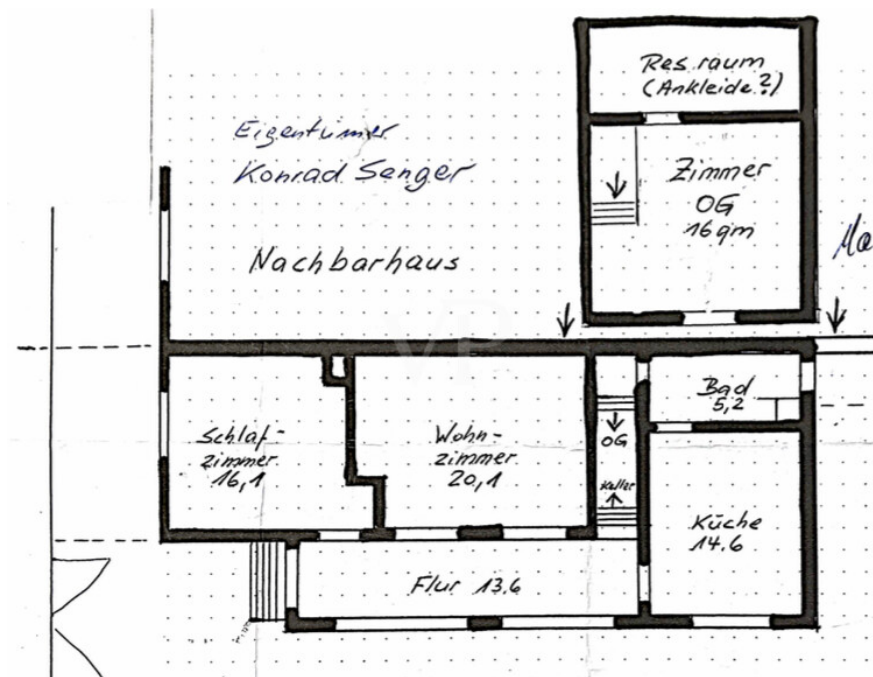
CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

La propriété



CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen 609 m² großen Grundstück in angenehmer Wohnlage von Waghäusel. Mit rund 84 m² 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.

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25204042 - 68753 Waghäusel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com