

Kappelrodeck / Waldulm

Maison familiale avec jardin idyllique

CODE DU BIEN: 25191144

RESERVIERT



VP VON POLL
IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 392 m²

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

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

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191144	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 149 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1933		

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	290.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1933

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



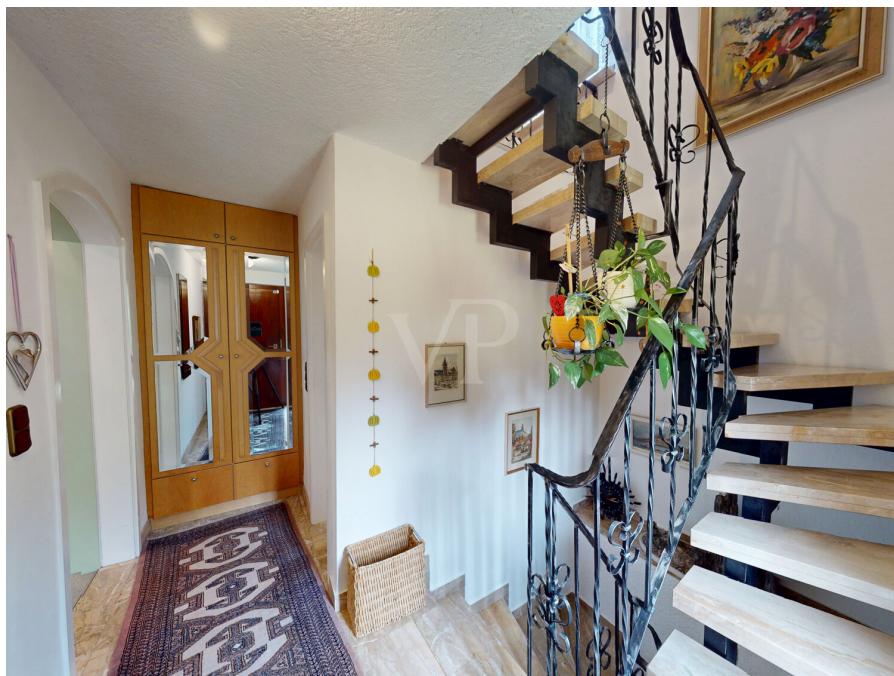
CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

La propriété



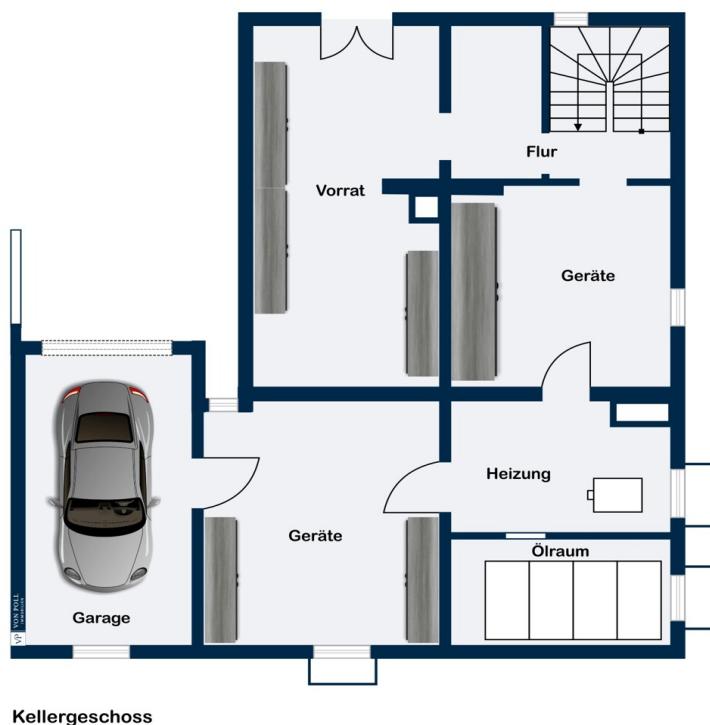
CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

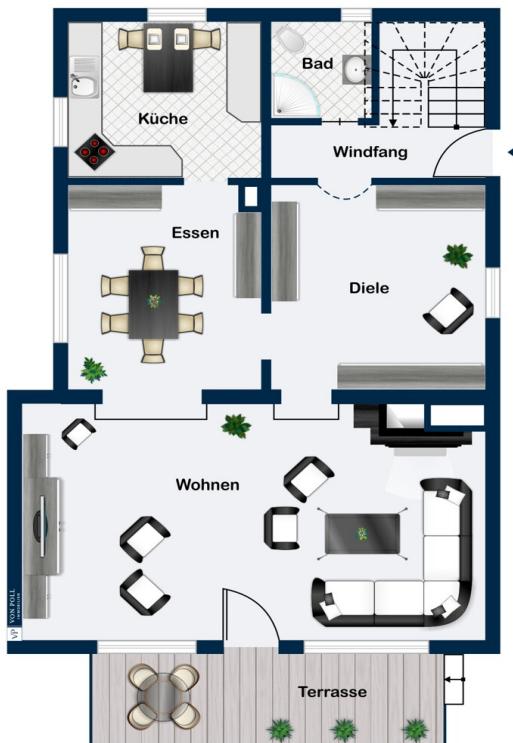
La propriété



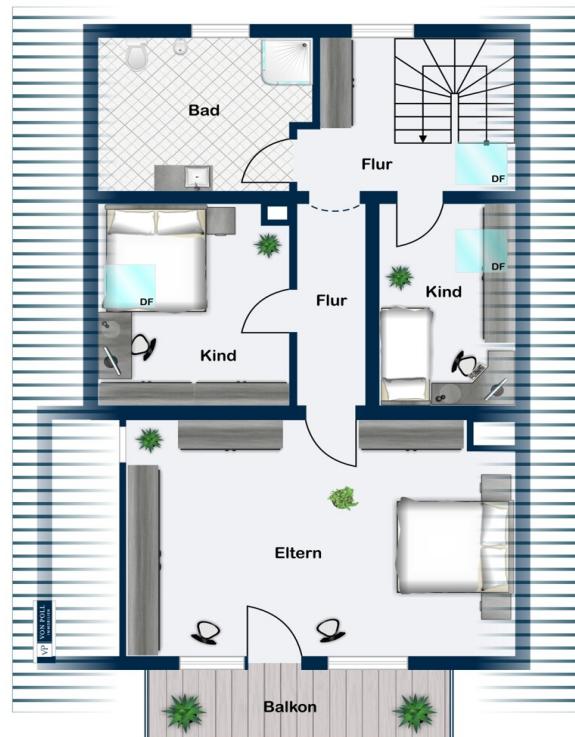
CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Plans d'étage





Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Une première impression

Cette maison individuelle, construite vers 1933 selon des méthodes de construction robustes, a fait l'objet d'importantes rénovations et d'une extension en 1978. Offrant environ 149 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 392 m², elle bénéficie d'une distribution bien pensée et offre un espace généreux pour une famille. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée desservant l'étage et le sous-sol. On y trouve également des toilettes invités avec douche et lumière naturelle. De là, un couloir mène au spacieux séjour et à la salle à manger. Le séjour, grâce à son poêle en faïence installé en 2005, offre un espace généreux et une ambiance chaleureuse. Des conduits de ventilation diffusent une agréable chaleur dans le séjour, le couloir et la chambre parentale à l'étage. Le séjour donne directement sur la terrasse et le jardin privatif magnifiquement paysagé. Un espace couvert, jouxtant la terrasse, est idéal pour stocker du bois de chauffage ou créer un coin salon supplémentaire. La salle à manger, attenante au séjour, relie l'espace de vie à la cuisine et favorise les moments de partage en famille. À l'étage, trois chambres. La chambre parentale, d'environ 28 m², est particulièrement spacieuse et donne accès à un balcon couvert surplombant les vignes de Waldulm. Les deux chambres d'enfants, d'environ 11 m² et 14 m² respectivement, offrent un espace confortable. La salle de bains lumineuse a été entièrement rénovée en 2019 et comprend une douche à l'italienne, un sol en vinyle moderne et des équipements sanitaires de marque haut de gamme. Des volets roulants électriques dans les trois chambres et le salon assurent un confort optimal. Des stores électriques modernes ont également été installés dans la salle à manger. Un grenier aménageable, d'une hauteur sous plafond maximale d'environ 2,53 m, offre un espace de rangement supplémentaire et constitue ainsi une pièce supplémentaire pratique. La toiture a été isolée vers 1980. La maison dispose d'un sous-sol complet qui, outre la chaufferie, comprend un atelier, une buanderie, un débarras et une salle de loisirs. Le garage offre un accès direct au sous-sol et au jardin. Un emplacement de parking couvert et un autre emplacement de parking extérieur complètent ce bien. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul datant de 2003, complétée la même année par un système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire. Ce dernier est complété par une installation photovoltaïque de 2012. Cette maison allie les atouts d'une propriété ancienne et bien établie à une distribution harmonieuse, des finitions de qualité et un magnifique jardin. Elle constitue ainsi une demeure particulièrement attrayante pour les familles, offrant un espace généreux et un cadre de vie agréable.

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Contact

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

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com