

Kappelrodeck / Waldulm

# Maison familiale avec jardin idyllique

CODE DU BIEN: 25191144

RESERVIERT

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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 392 m<sup>2</sup>

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
Surface habitable	ca. 149 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1933

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	290.10 kWh/m²a
Classement énergétique	H
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

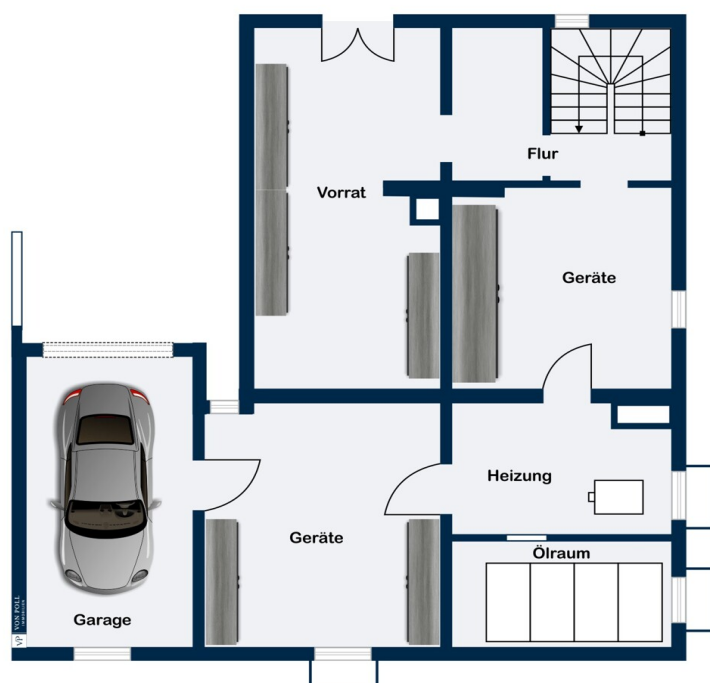
## La propriété



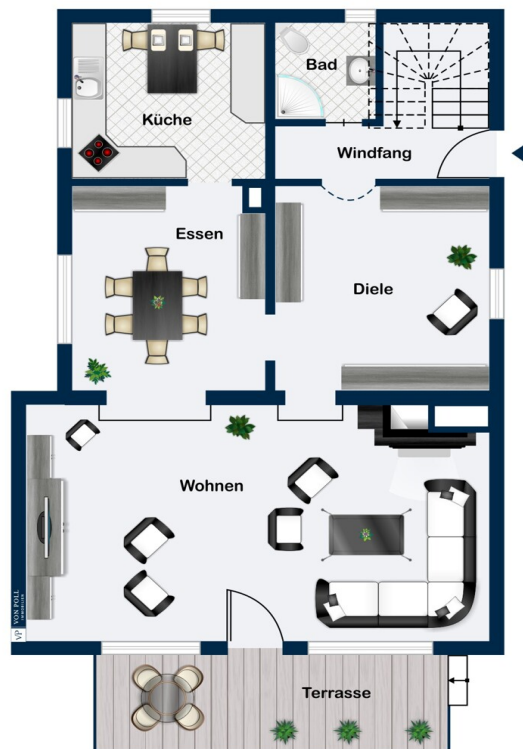


CODE DU BIEN: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

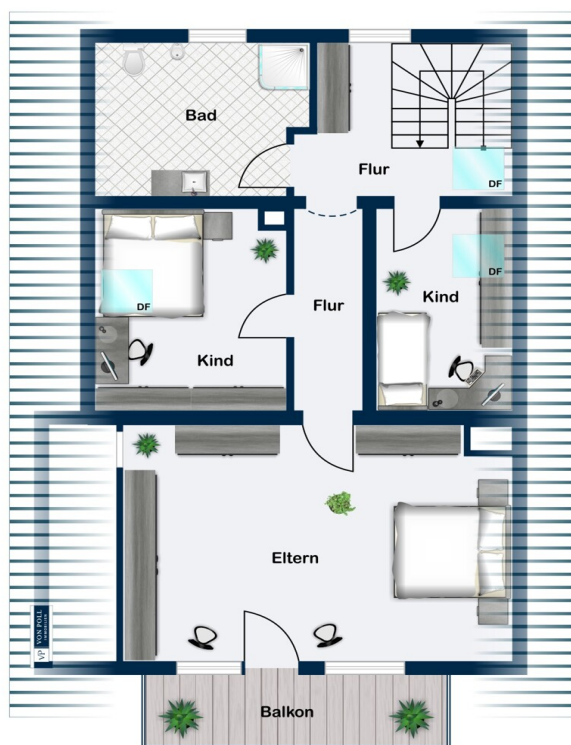
## Plans d'étage



Kellergeschoss



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 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 392 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, est particulièrement spacieuse et donne accès à un balcon couvert surplombant les vignes de Waldulm. Les deux chambres d'enfants, d'environ 11 m<sup>2</sup> et 14 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfsausweis 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.



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

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

---

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