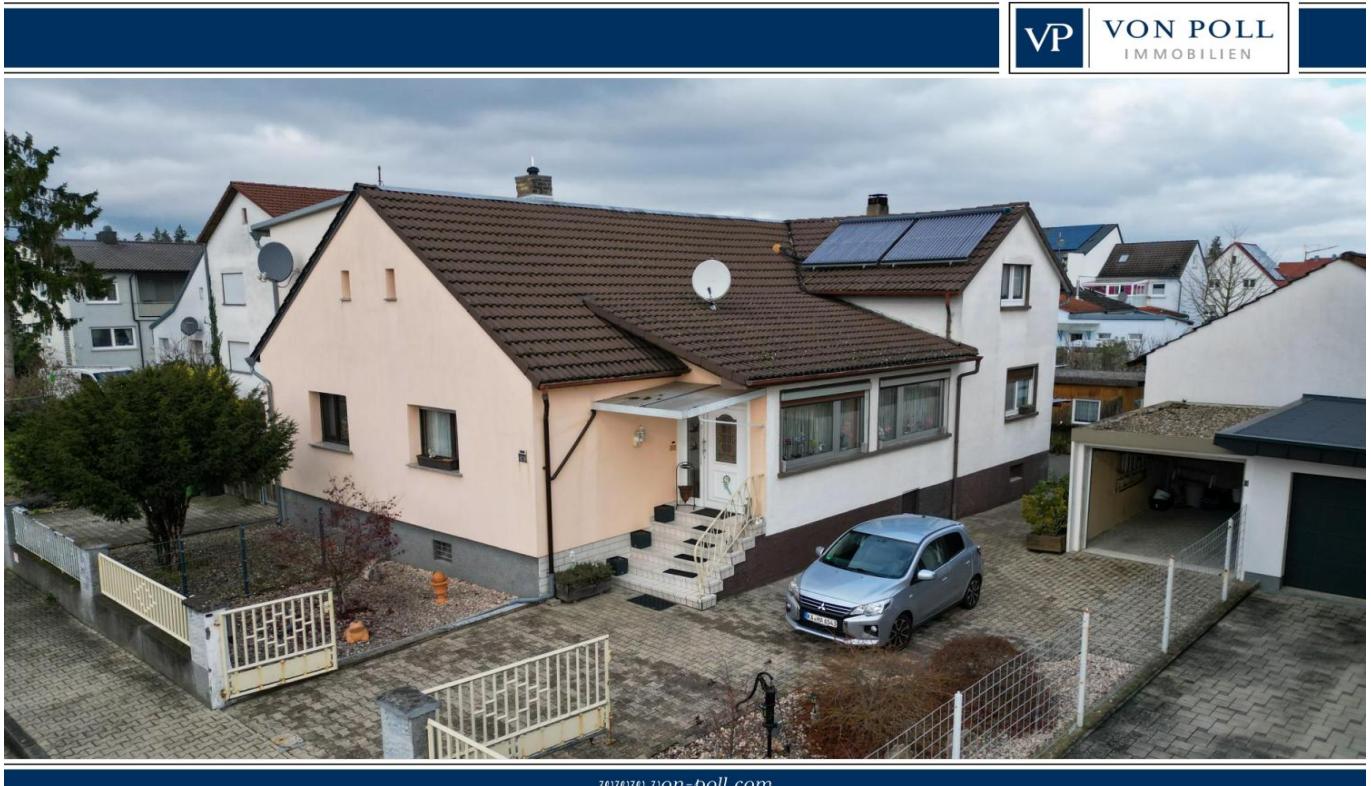


Waghäusel

## Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

????????? ??????????: 25204042



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 609 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25204042
???????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	3
?????????? ????	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1951

????? ????????	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
???????????	???????????

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????? ????????	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	09.12.2035	???????????	H
???????????????		???????????	
???????????		?????????????????	1951
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



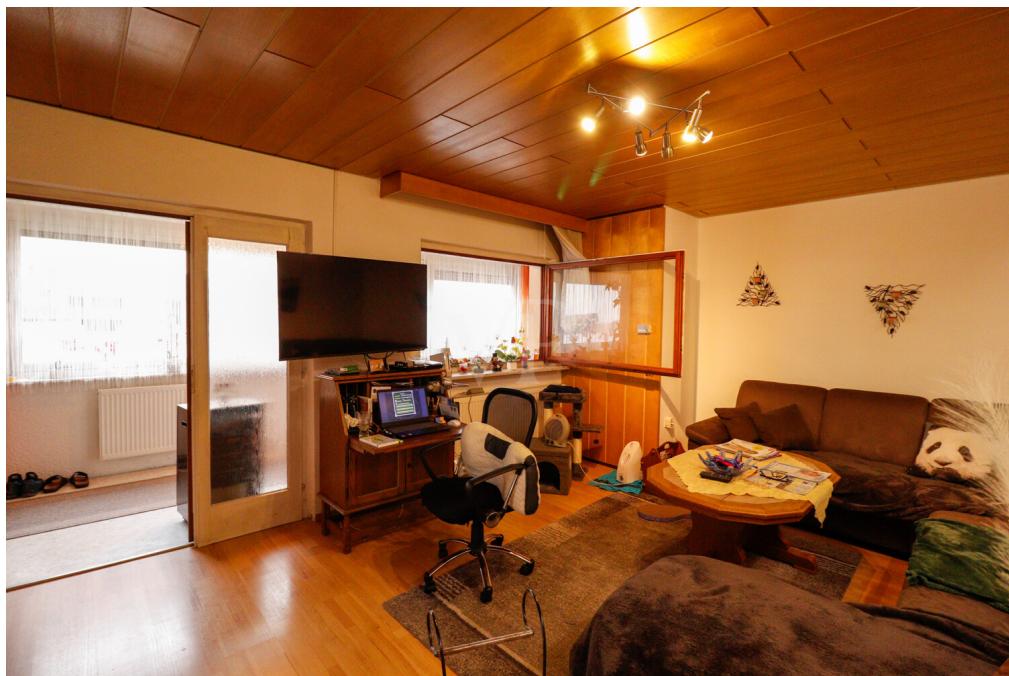
???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



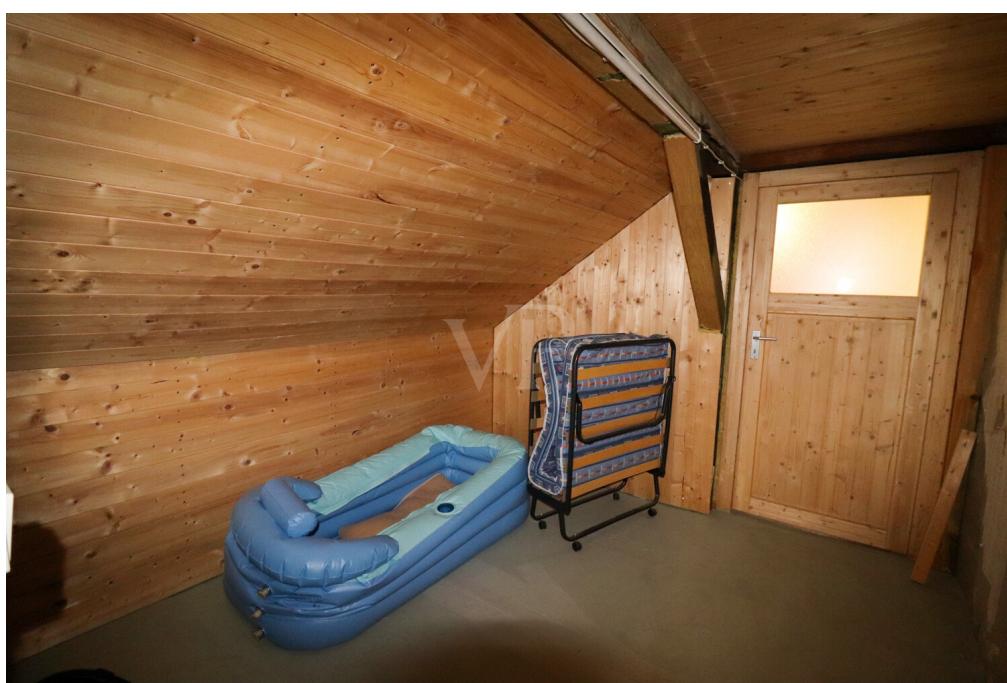
???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



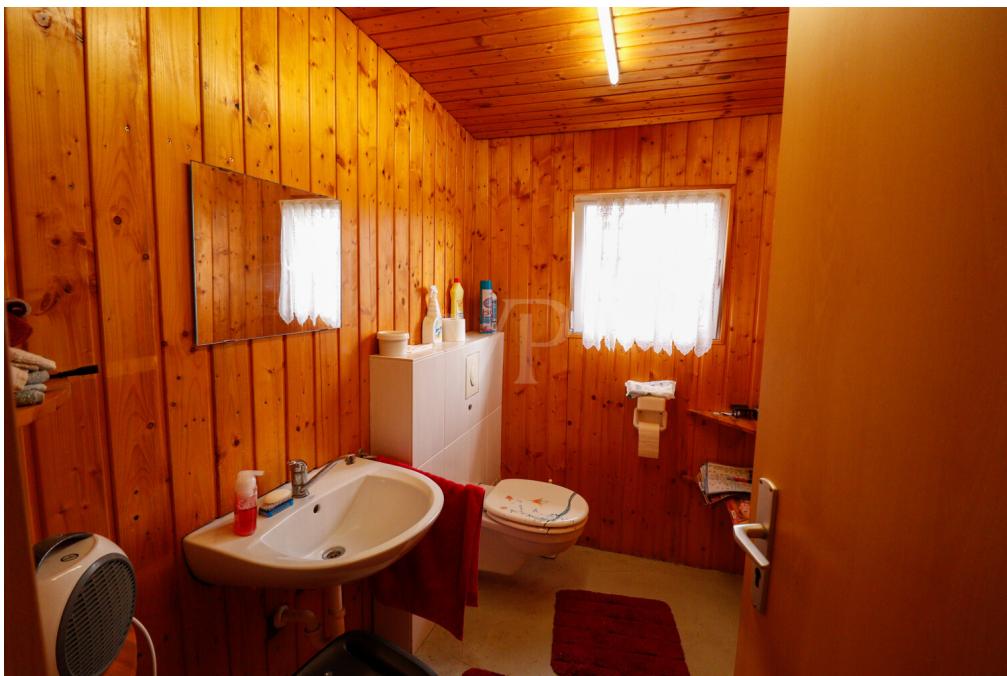
???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



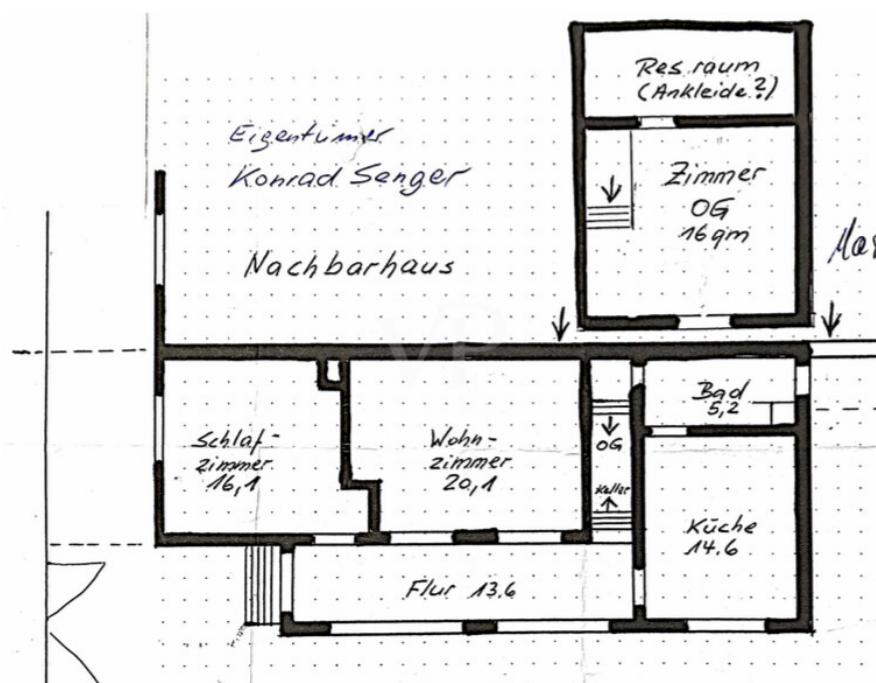
???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

?? ???????



???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

## ??? ????

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.

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

??? ??? ??? ?????????

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.

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

???????? ?????: 25204042 - 68753 Waghäusel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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