

**Waghäusel**

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

**Αριθμός ακινήτου: 25204042**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 84 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 609 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25204042	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 84 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή		
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1951		

Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	ξύλο	Τελική ζήτηση ενέργειας	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.12.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1951

Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



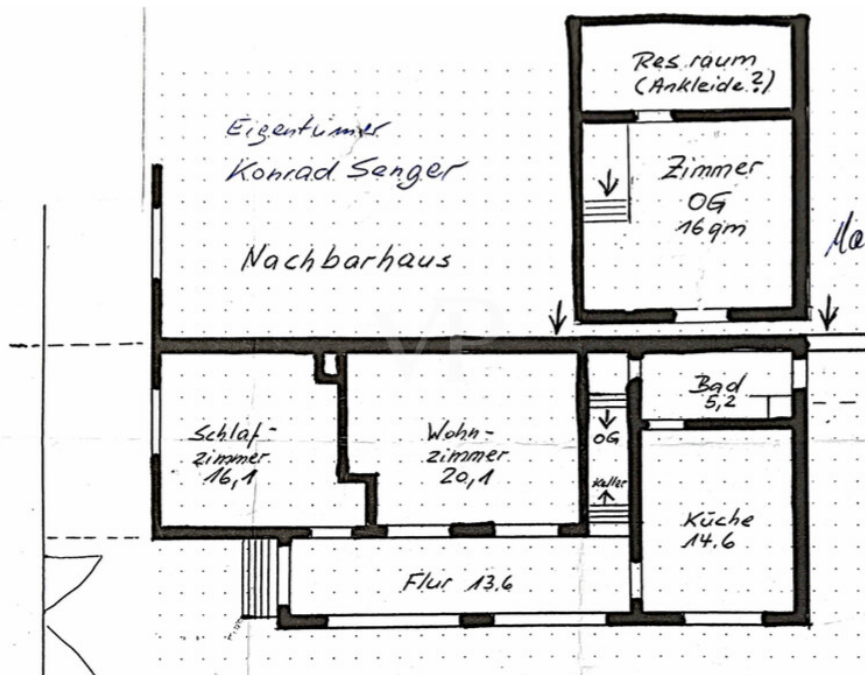
Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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