

## Waghäusel

Charmante Doppelhaushälfte mit großem  
Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

VP azonosító: 25204042

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 609 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Áttekintés

VP azonosító	25204042	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 84 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1951	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	fa	Teljes energiaigény	278.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.12.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1951

VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



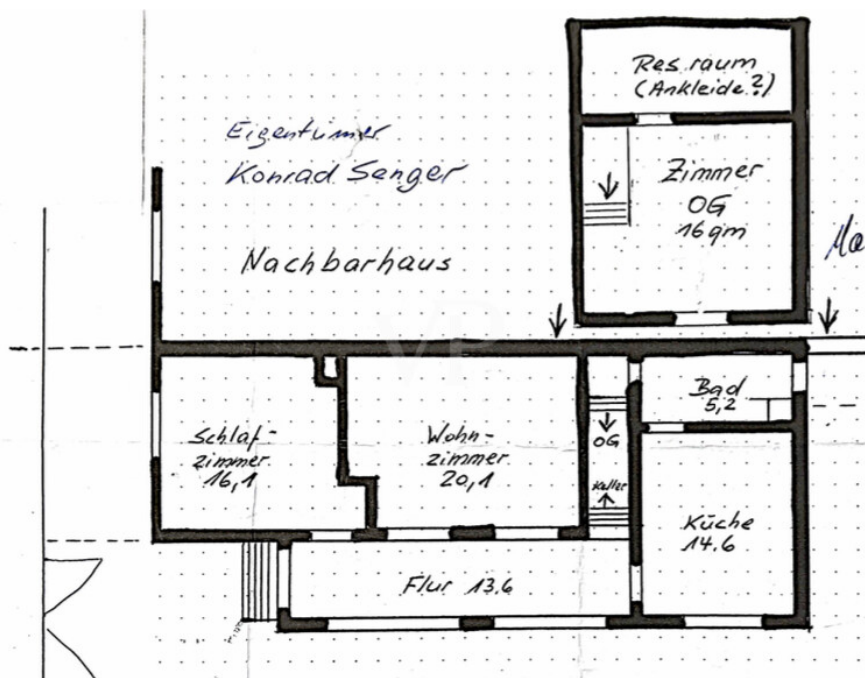
VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25204042 - 68753 Waghäusel**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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