

Kappelrodeck / Waldulm

Családbarát otthon idilli kerttel

VP azonosító: 25191144

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 392 m²

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Áttekintés

VP azonosító	25191144
Hasznos lakótér	ca. 149 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1933

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	290.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1933

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan



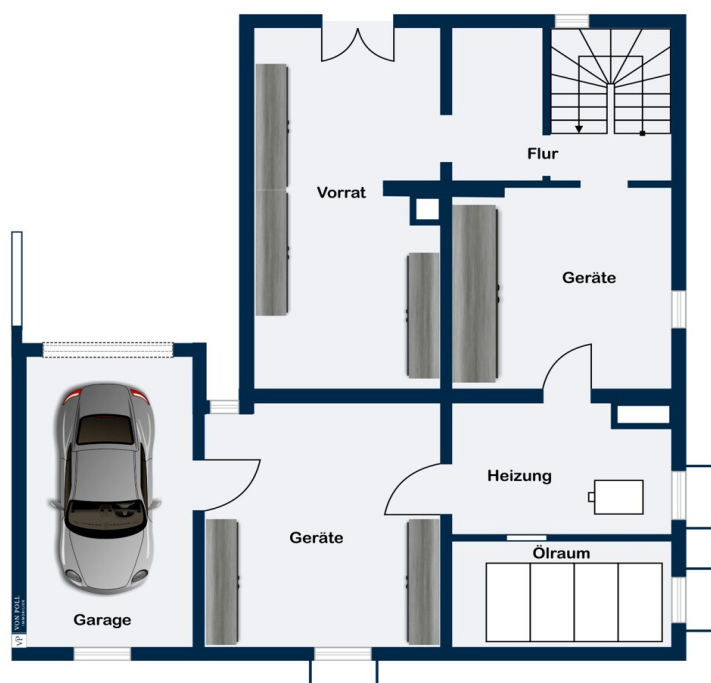
VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az ingatlan

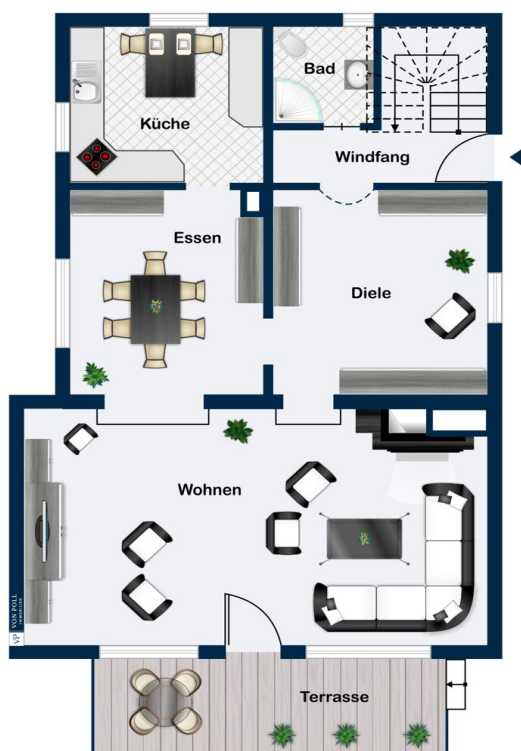


VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

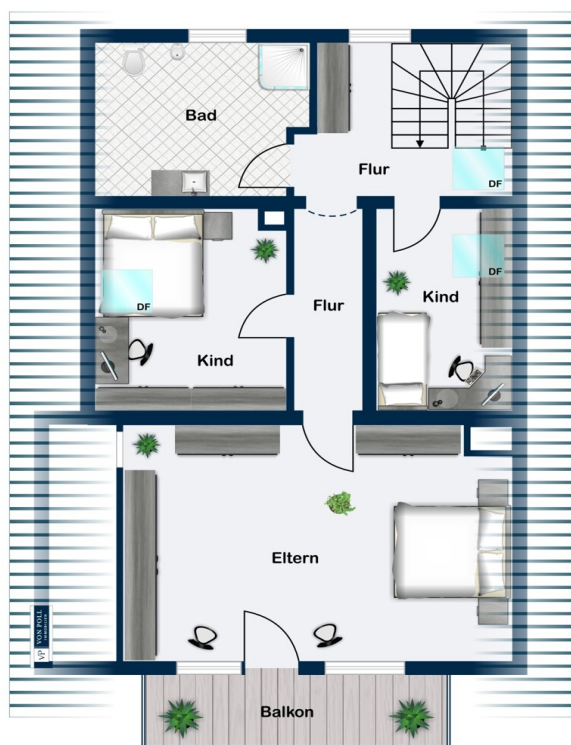
Alaprajzok



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Az első benyomás

Ez a családi ház 1933 körül épült szilárd építési módszerekkel, majd 1978-ban átfogó felújításon és bővítésen esett át. A ház körülbelül 149 m² lakóteret kínál egy körülbelül 392 m²-es telken, és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, amely bőséges helyet biztosít egy család számára. A földszinten egy elosztó található, ahonnan az emeletre és az alagsorba is ki lehet jutni. Ezen a szinten található egy természetes fénnel megvilágított vendég-WC és zuhanyzó is. Innen léphetünk be a folyosóra, amely a tágas nappaliba és étkezőbe vezet. A nappali nemcsak rengeteg helyet kínál, hanem a 2005-ben beépített cserépkályhának köszönhetően otthonos légkört is teremt. A lépcsőháznak kellemes meleggel látják el a nappalit, a folyosót és a felső emeleten található hálószobát. A nappaliból közvetlenül ki lehet jutni a teraszra és a gyönyörűen parkosított, privát kertbe. A terasz mellett egy fedett rész található, amely ideális tüzifa tárolására vagy további ülohelyek biztosítására. A nappalival szomszédos étkező összeköti a nappalit a konyhával, és teret teremt a közös családi élethez. Az emeleten három hálószoba található. A körülbelül 28 m²-es fő hálószoba különösen tágas, és egy fedett erkélyre nyílik, ahonnan kilátás nyílik a Waldulm szőlőültetvényeire. A két gyerekszoba, amelyek körülbelül 11 m²-esek, illetve 14 m²-esek, bőséges helyet kínálnak. A világos fürdőszobát 2019-ben teljesen felújították, és nemcsak zuhanyzóval és modern vinil padlóval, hanem luxus, kiváló minőségű márkás fürdőszobai szerelvényekkel is rendelkezik. Mindhárom hálószobában és a nappaliban elektromos redonyok biztosítják a további kényelmet. Az étkezőben modern elektromos redonyok is beépítésre kerültek. Egy további, körülbelül 2,53 m maximális belmagasságú padlás további tárolóhelyet és így praktikus plusz helyiséget kínál. A tetőt 1980 körül szigetelték. A házhoz teljes pince tartozik, amely a kazánház mellett műhelyet, mosókonyhát, tárolóhelyiséget és hobbiszobát is tartalmaz. A garázból kényelmesen közvetlenül lehet bejutni a pincébe és a kertbe. A garázon kívül egy fedett parkolóhely és egy másik kültéri parkolóhely is található. Egy 2003-ban telepített olajtűzelésű futási rendszer biztosítja a futást, amelyet egy ugyanebben az évben telepített napkollektoros rendszer egészít ki a melegvíz előállításához. Ezt egy 2012-ben telepített fotovoltaikus rendszer egészíti ki. Ez a ház egy jól bevált ingatlan előnyeit ötvözi a jó elrendezéssel, a masszív berendezési tárgyakkal és a gyönyörű kerttel. Ez különösen vonzó otthonná teszi családok számára, rengeteg teret és kellemes lakókörnyezetet kínálva.

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

VP azonosító: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com