

Waghäusel

## Großzügiges Grundstück, charmantes Zuhause: Doppelhaushälfte in Waghäusel-Kirrlach

*Codice oggetto: 26204052*



**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 609 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 26204052              |
| Superficie netta    | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1951                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 298.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | legno         |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.12.2035    |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 278.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1951                             |

Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



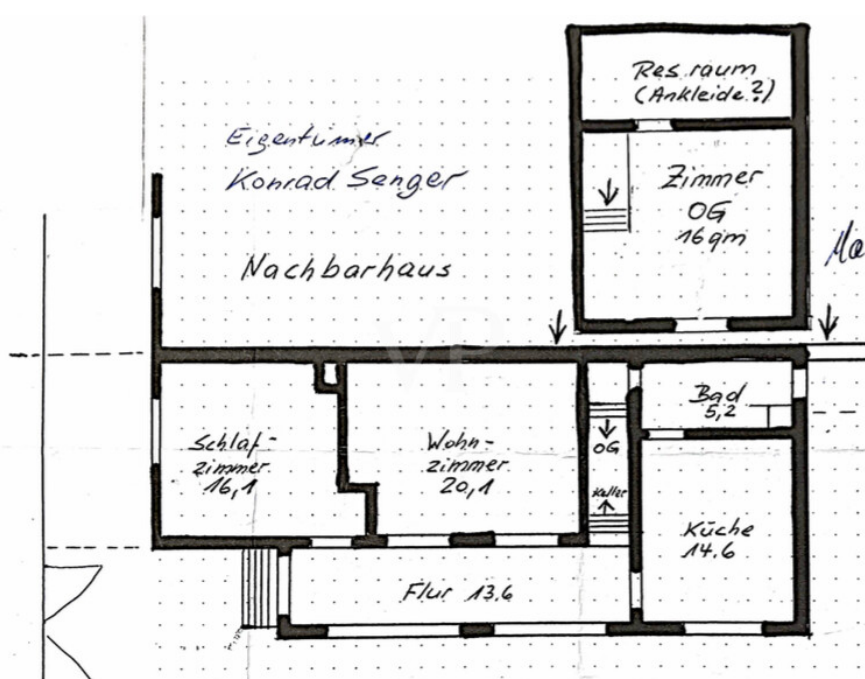
Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà



Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 07251 - 98 25 51 0

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

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26204052 - 68753 Waghäusel**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

**E-Mail: bruchsal@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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