

Waghäusel

## Charmante Doppelhaushälfte mit großem Grundstück in Waghäusel-Kirrlach

Número da propriedade: 25204042



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 609 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25204042	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 84 m²	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	3		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1951		

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	278.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.12.2035	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



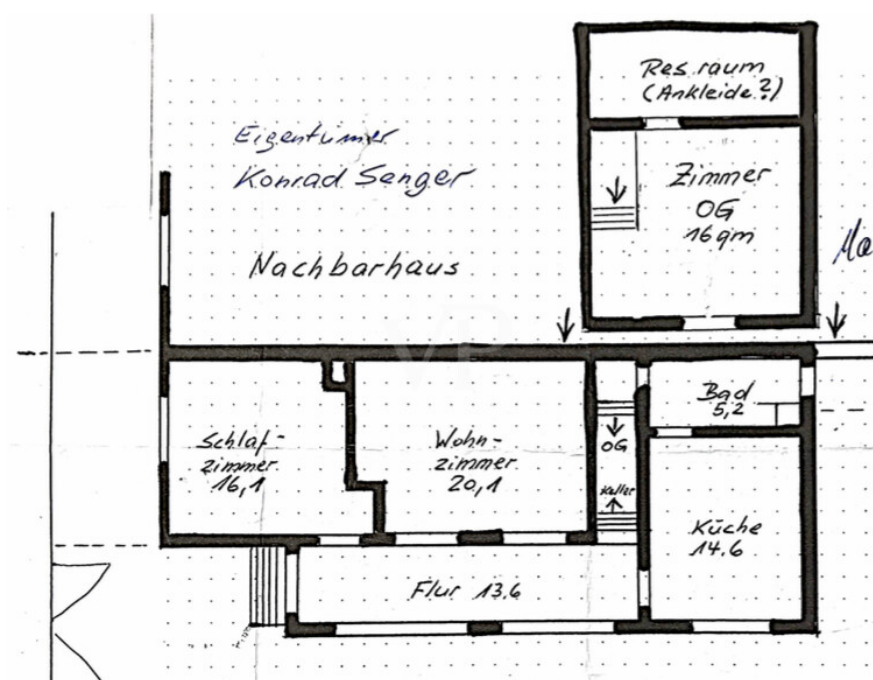
Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## O imóvel



Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Número da propriedade: 25204042 - 68753 Waghäusel

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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