

Kappelrodeck / Waldulm

Familienfreundliches Zuhause mit Gartenidylle

Número da propriedade: 25191144

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 149 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 392 m²

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

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

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Numa vista geral

Número da propriedade	25191144
Área	ca. 149 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1933

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	290.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.10.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel



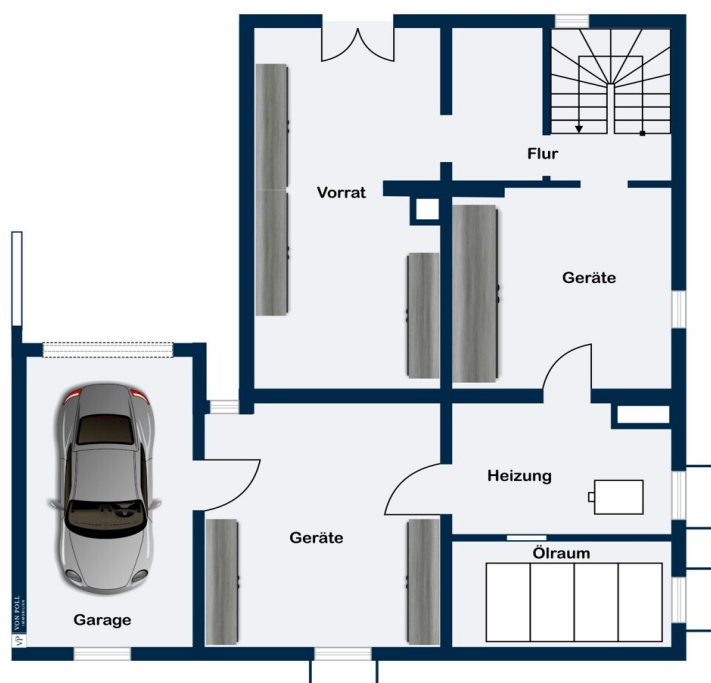
Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

O imóvel

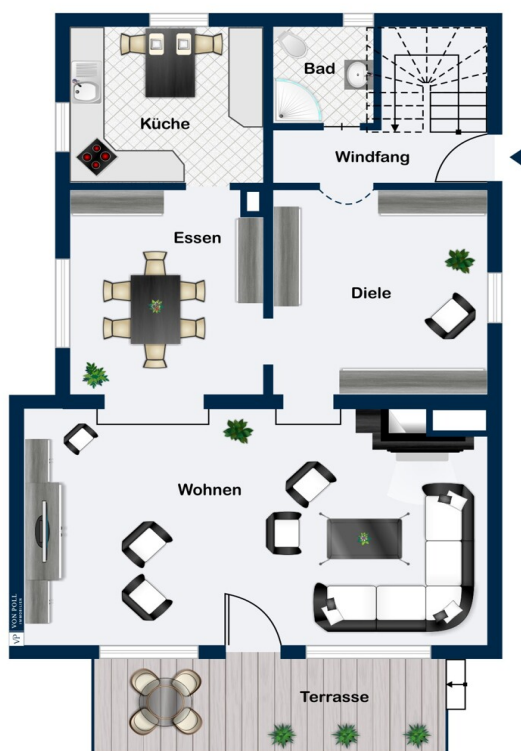


Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

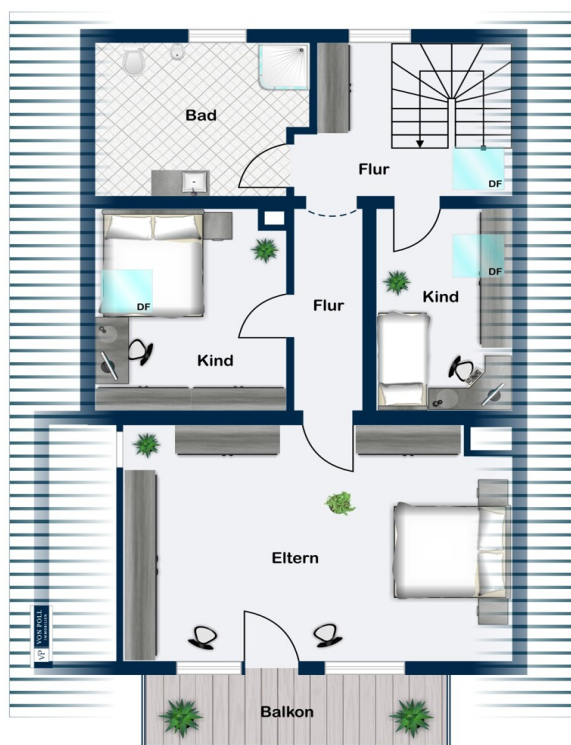
Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Uma primeira impressão

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1933 in Massivbauweise errichtet und 1978 umfassend renoviert sowie durch einen Anbau erweitert. Das Haus bietet rund 149 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 392 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung mit viel Platz für eine Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Zugang sowohl ins Obergeschoss als auch in den Keller. Ein Gäste-WC mit Tageslicht und Dusche ist hier ebenfalls vorhanden. Von hier aus gelangen Sie in die Diele, die wiederum in das großzügige Wohnzimmer und das Esszimmer führt.

Das Wohnzimmer bietet nicht nur viel Platz, sondern dank des im Jahr 2005 eingebauten Kachelofens auch eine gemütliche Atmosphäre. Über Luftschächte versorgt dieser neben dem Wohnzimmer auch die Diele und das Elternschlafzimmer im Obergeschoss mit angenehmer Wärme. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse sowie in den schön angelegten, sightgeschützten Garten.

Neben der Terrasse befindet sich zudem ein überdachter Bereich, der sich gut zur Holzlagerung oder als weitere Sitzgelegenheit eignet.

Das vom Wohnzimmer angrenzende Esszimmer verbindet den Wohnbereich mit der Küche und schafft Raum für gemeinsames Familienleben.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer ist mit rund 28 m² besonders großzügig geschnitten und verfügt über einen Zugang zum überdachten Balkon mit Blick auf die Weinberge von Waldulm. Die beiden Kinderzimmer bieten mit ca. 11 m² und 14 m² ausreichend Platz.

Das helle Badezimmer wurde 2019 komplett erneuert und nicht nur mit einer bodentiefen Dusche sowie einem modernen Vinylboden ausgestattet, sondern darüber hinaus luxuriös mit hochwertigen Markenbadmöbeln versehen und auf den neuesten Stand gebracht.

Für zusätzlichen Komfort sorgen elektrische Rollläden in allen drei Schlafzimmern sowie im Wohnzimmer. Im Esszimmer wurden ebenfalls moderne elektrische Jalousien installiert.

Ein zusätzlicher Spitzboden mit einer maximalen Deckenhöhe von ca. 2,53 m bietet weiteren Stauraum und somit praktische Platzreserven. Das Dach wurde zudem ca. 1980 gedämmt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizraum auch einen Werkstattraum, einen Waschraum, einen Abstellraum sowie einen Hobbyraum.

Praktisch: Von der Garage aus gelangen Sie direkt in den Keller und in den Garten.

Zusätzlich zur Garage steht ein überdachter Stellplatz und ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung.

Eine Ölheizung aus dem Jahr 2003 übernimmt die Wärmeversorgung, unterstützt durch eine im selben Jahr installierte Solaranlage für Warmwasser. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2012.

Dieses Haus verbindet die Vorteile einer gewachsenen Immobilie mit einer guten Raumaufteilung, solider Ausstattung und einem schönen Garten. Damit ist es besonders für Familien ein attraktives Zuhause mit viel Platz und einem angenehmen Wohnumfeld.

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25191144 - 77876 Kappelrodeck / Waldulm

Pessoa de contacto

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

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com