

68753 Waghäusel / Kirrlach

Charmantes Reihennittelhaus mit 141 qm Wohnfläche, Garage, Terrasse und Südgarten



Kaufpreis
295.000 €

Wohnfläche
141 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG

Filiale Bruchsal Wohnen
072513060600
investment@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksfläche	371 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.333,33 €

Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach

Objekt-Titel

Charmantes Reihennittelhaus mit 141 qm Wohnfläche, Garage, Terrasse und Südgarten

Lage-Beschreibung

Das Haus liegt zentral im Ortsteil Kirrlach.

Objektbeschreibung

Charmantes Reihennittelhaus mit Garage und Südgarten

Dieses ansprechende Reihennittelhaus aus ca. 1910 präsentiert sich auf einem 371 m² großen Grundstück (Bodenwert 155.820 €). Durch den umfangreichen Anbau sowie die Sanierung des Bestands im Jahr 1978 wurde moderner Wohnkomfort geschaffen. Insgesamt stehen 141 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei Wohnebenen, mit einladenden Außenbereichen in sonniger Süd-Ausrichtung.

.....
Online-ID:
ZMVTVCVM

.....
Objekt-Nr.:
202774
.....



Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit Zugang zu Terrasse, Hof und Garten
Beim Betreten empfängt Sie eine zentrale Diele, mit einem Gäste-WC, welches im mediterranen Stil zu einem kleinen Duschbad ausgebaut wurde.
Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses: eine harmonische Raumfolge mit zentraler Kochinsel, ideal für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Zudem besteht auf dieser Ebene die Möglichkeit, ein Schlafzimmer einzurichten.
Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Hof und zur Garage sowie auf die etwa 20 m² große, teilweise überdachte Terrasse mit herrlicher Süd-Ausrichtung. Der anschließende Garten bietet eine weitläufige Rasenfläche und ist vollständig mit Mauerwerk eingefriedet – links ca. 1,50 m, rechts ca. 5 m hoch – und ermöglicht somit hohe Privatsphäre.

Obergeschoss – Rückzugsmöglichkeiten und sonniger Balkon
Das Obergeschoss beherbergt ein helles Schlafzimmer, ein modernisiertes Wannenbad mit separater Dusche (2008) sowie einen weiteren Raum, der sich als zusätzliches Schlafzimmer oder Büro eignet. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für praktische Abläufe im Alltag.
Der ca. 14 m² große, teilweise überdachte Balkon mit Südausrichtung erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Entspannen ein.

Behagliche Ausstattung und solide Substanz
Warme Materialien wie Parkett, Laminat und großformatige Fliesen verleihen dem Haus eine behagliche Atmosphäre.
Das Haus ist zur Straßenseite teilunterkellert und verfügt über einen historischen Gewölbekeller mit einer Ölzentralheizung.
Die aktuelle Beheizung erfolgt über Infrarot-Wärmeplatten und elektrische Zuheizer.

Technik & Modernisierungen

- 1978: Anbau und umfassende Haussanierung
- 2000: Schallschutz-Fenster im Obergeschoss zur Straßenseite
- 2001: Buderus-Ölzentralheizung (Buderus Logano G115, Baujahr 2001, Niedertemperaturkessel)
- 2008: Erneuerung des Bades im OG inkl. Leitungen und Fenstertausch hinten
- Kabelanschluss mit schnellem Internet

Besonderheiten

Es besteht ein Übergangs- und Überfahrtrecht über das Nachbargrundstück für die Tordurchfahrt in den Hof und zur Garage.
Die Ölzentralheizung wurde vor einigen Jahren stillgelegt, die Heizkörper wurden entfernt, Heizleitungen sind noch vorhanden, geheizt wird mit Infrarotwärmeplatten und Heizstrahlern.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Impressionen



