Waghäusel

Ein Wohntraum auf zwei Ebenen – großzügige Maisonette mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26204059



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m^2 • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Auf einen Blick

Objektnummer	26204059
Wohnfläche	ca. 205 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

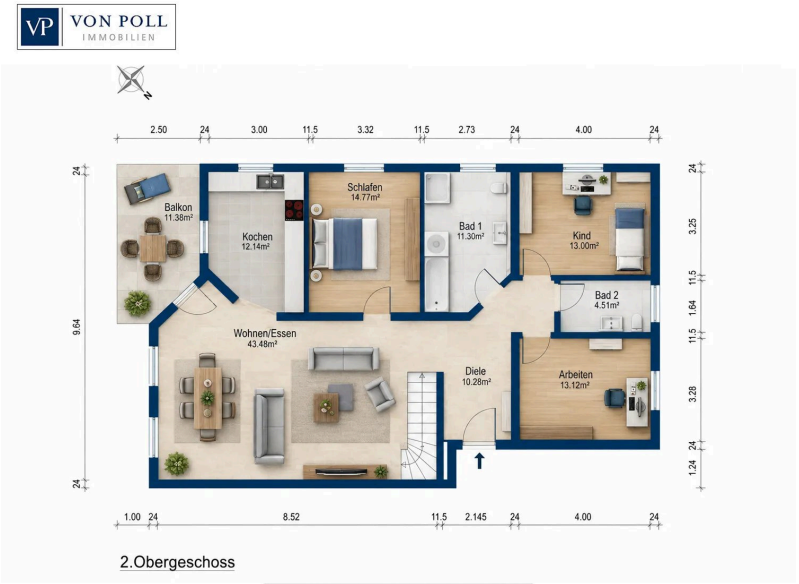
Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

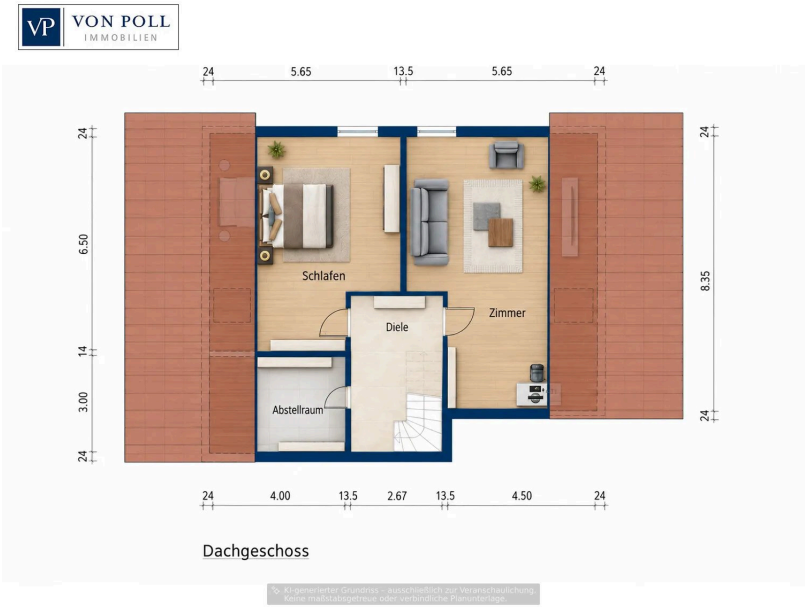
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	42.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

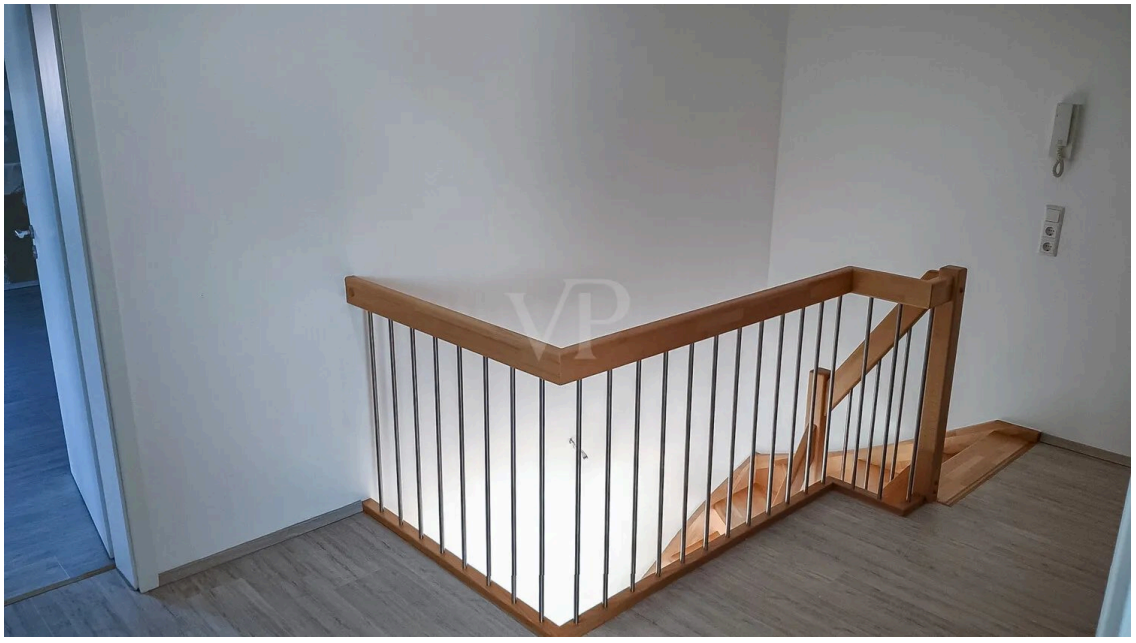




Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

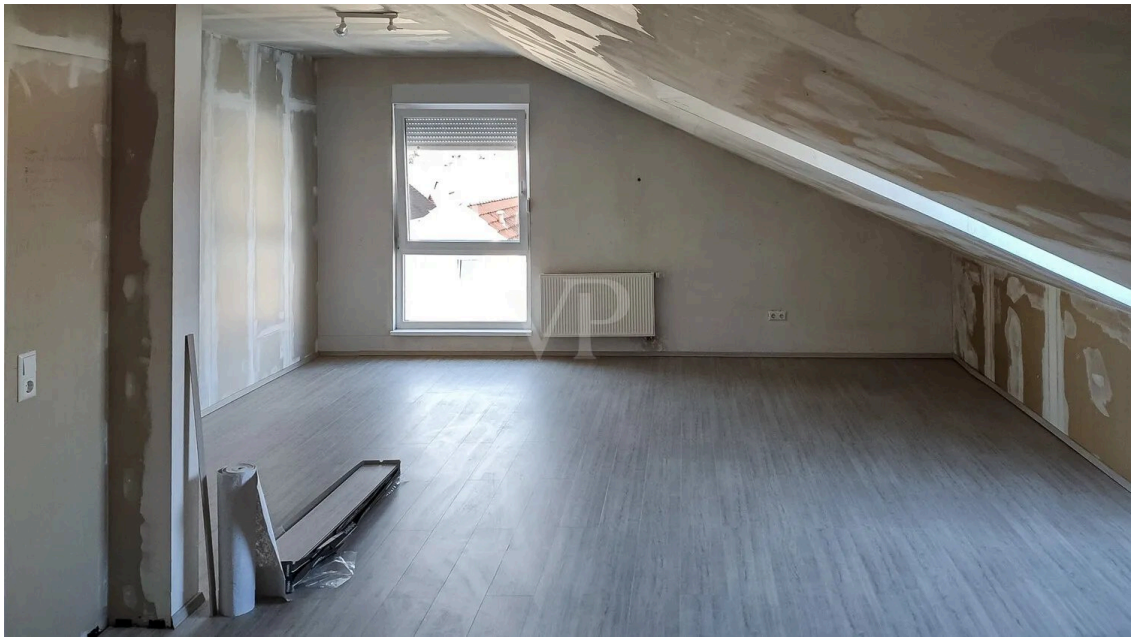




Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie





Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie



Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Ein erster Eindruck

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Sie wünschen sich ausreichend Platz für Familie, Homeoffice, Hobbys oder Gäste? Dann könnte diese Maisonettewohnung genau das Richtige für Sie sein!

Die helle Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet fünf Schlafzimmer auf zwei Wohnebenen.

Auf der unteren Etage mit ca. 125 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern sowie eine vollständig ausgestattete, offen gestaltete Küche. Ergänzt wird diese Ebene durch drei Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres kleines Tageslichtbad, das derzeit als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss genutzt wird.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist und viel Platz für entspannte Stunden bietet.

Die obere Wohnebene mit gemütlichen Dachschrägen umfasst ursprünglich einen ca. 80 m² großen Studioraum, der durch Trennwände in zwei großzügige Zimmer und einen praktischen Abstellraum unterteilt wurde. Ob Kinderzimmer, Arbeitsbereich, Hobbyraum oder Gästezimmer – hier ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf lässt sich die Raumaufteilung verändern und der ursprüngliche Studiobereich wiederherstellen.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum mit ca. 9 m². Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Fahrradabstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Pkw-Garage und einen Carport-Stellplatz, die bereits im Kaufpreis enthalten sind.

Bitte beachten Sie: Die Innenaufnahmen stammen aus dem Jahr 2019 und wurden vor der Vermietung aufgenommen.

Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Alles zum Standort

Die Große Kreisstadt Waghäusel liegt in der Oberrheinischen Tiefebene zwischen Karlsruhe und Mannheim und gehört zum Landkreis Karlsruhe. Sie besteht aus den drei Stadtteilen Waghäusel, Wiesental und Kirrlach.

Diese Wohnung befindet sich im Stadtteil Wiesental, der durch seine gute regionale Verkehrsanbindung und die vorhandene Infrastruktur einen attraktiven Wohnstandort bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Fachgeschäfte sowie medizinische Versorgung sind im Stadtgebiet vorhanden und gewährleisten eine gute Versorgung im Alltag.

Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot in Waghäusel ist vielfältig. Neben verschiedenen Schulformen stehen zahlreiche Kindertageseinrichtungen sowie weitere Bildungsangebote zur Verfügung.

Für die Freizeitgestaltung bieten Sportstätten, Vereine und verschiedene Freizeitangebote zahlreiche Möglichkeiten. Auch die umliegenden Landschafts- und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Der Bahnhof Wiesental ermöglicht eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Ergänzend bietet der Bahnhof Waghäusel weitere Zugverbindungen. Über die Landesstraße L555 besteht zudem eine gute Anbindung an die Autobahn A5 und die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26204059 - 68753 Waghäusel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com