

Exposé

Doppelhaushälfte in Kuppenheim

***** RESERVIERT *** schöne DHH in Kuppenheim**



Objekt-Nr. OM-309471

Doppelhaushälfte

Verkauf: **442.000 €**

76456 Kuppenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	162,30 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie ist derzeit reserviert. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass deshalb derzeit keine Besichtigungstermine vergeben werden.

Hier wird eine 2008 gut sanierte, voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit großem Garten und zwei Garagen angeboten. Das Haus liegt am Stadtrand nahe der Murg. Es hat eine klar geschnittene Raumaufteilung und ist im Wohnbereich und im Dachgeschoss mit geflieste Böden ausgestattet. Es wurde 1961 in massiver Bauweise errichtet.

Zum Eingang an der Hausseite führt eine einladende dreiseitige Treppe aus Blockstufen.

Die Wohnfläche erstreckt sich über ein großes Zimmer mit hellem Wohn-/Essbereich, eine geräumige Küche mit Zugang zum Garten über einen halbhohen Balkon, Gäste WC, einen Flur mit nach oben hin offenem Treppenhaus, im Obergeschoss ein romantisches Bad mit Waschtisch, Eckwanne, WC, Bidet und Dusche, zwei hellen Schlafzimmern, ein kleines Zimmer mit Balkon und einen Balkon über der Eingangstür, welcher vom Flur im OG aus erreichbar ist.

Das Dachgeschoss mit seinen zwei großen und zwei kleinen Zimmern zählt derzeit nicht zur Wohnfläche, da dort noch keine Heizkörper installiert sind, ist aber ansonsten schon weitgehend ausgebaut. Die Heizung ist entsprechend ausgelegt und die Steigleitungen schon vorhanden, sodass sich bei einer Nachrüstung die Arbeiten auf das Dachgeschoss beschränken.

Der Keller verfügt ebenfalls über 4 Räume, wovon einer gut als Waschraum genutzt werden kann und in einem die Gastherme und der Solarwärmespeicher sowie der Hauswasseranschluss untergebracht sind.

Neben dem Vorgarten gibt es noch Beetflächen neben und hinter dem Haus. An einer große Pergola lässt sich der Garagenvorplatz überranken. Sie trennt den hinteren Gartenbereich ab, sodass dieser einen von der Straße aus nicht einsehbaren Sitzplatz bietet.

Ausstattung

Baujahr 1961 in Massivbauweise voll unterkellert mit 4 Kellerräumen

Es hat zwei Vollgeschosse und ein fast fertig ausgebautes Dachgeschoss, welches bisher aber noch unbeheizt ist

Zur Wohnfläche gehören 2 Flure, 4 Zimmer, 1 Vollbad, 1 Gäste WC und eine Küche.

Das Dachgeschoss hat ebenfalls 4 Zimmer.

Es gibt 3 Balkone und zwei Garagen in Massivbauweise

1995 Dach gedämmt und neu eingedeckt

1996 und 1998 Kunststofffenster mit Wärmeschutzisolierverglas eingebaut

1998 Rollläden für großes Dachflächenfenster eingebaut

1999 Eingangstür erneuert und elektronischen Türöffner eingebaut

2005 weitere Kunststofffenster mit Wärmeschutzisolierverglas eingebaut und Rollläden erneuert

2008 Haus saniert:

* 140mm dicke Wärmedämmfassade angebracht und verputzt

* Gastherme mit Solarthermie Unterstützung für Warmwasser eingebaut

- * Flüssiggastank im Vorgarten eingebaut
- * neue Heizungsinstallation und Heizkörper
- * neue Wasserinstallation
- * neue Elektroinstallation
- * einige Innenwände versetzt/entfernt, renoviert
- * in allen Räumen in EG, OG und DG die Böden gefliest
- * Badezimmer und Gäste WC neu gestaltet

2012 Einbau von automatischen und wärmegeprägten Zu- und Abluftklappen für die Dunstabzugshaube in der Küche

2012 zwei Dachflächenfenster gegen Kunststofffenster ersetzt und mit elektrischen Rollläden versehen

2012 die beiden hinteren Balkone saniert und neu gefliest

2013 Nebeneingangstür im Keller und Kellerfenster erneuert

2016 Balkontür zum Küchenbalkon gegen Nebeneingangstür mit 3-fach Verglasung getauscht

2017 Eingangstreppe erneuert

Die Einbauküche ist nicht Teil dieses Angebotes!

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Kuppenheim ist ein lebendiges Städtchen am Fuße des Murtals. Es gibt hier Ärzte für Allgemeinmedizin und Zahnheilkunde, Kindergärten, eine Grund- und weiterführende Schule, ein Schwimmbad, zwei Apotheken, Gastronomiebetriebe, Supermärkte und div. andere Einkaufsmöglichkeiten. Es bietet sich ein reges Vereinsleben und gute Möglichkeiten für Sport und Fitness. Die umliegende Natur und der nahe Schwarzwald laden zum Wandern und Radfahren ein. Die Nahverkehrsanbindung mit Bus und Bahn ist insbesondere durch den Stadtbahnhof gut und lässt ein auch ohne den Pkw zu benutzen mobil sein. Die nahe gelegenen Städte Gaggenau und Rastatt und das nicht allzu weit entfernte Baden-Baden bieten weitere Möglichkeiten für Einkauf, medizinischer Versorgung und Kultur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



EG: große Küche ...



... mit Ausgang zum Garten

Exposé - Galerie



EG: Essbereich



EG: Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG: schön gefliestes Gäste WC



Treppe zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



romantisches Bad im OG ...



... mit Eckwanne und Bidet

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im OG

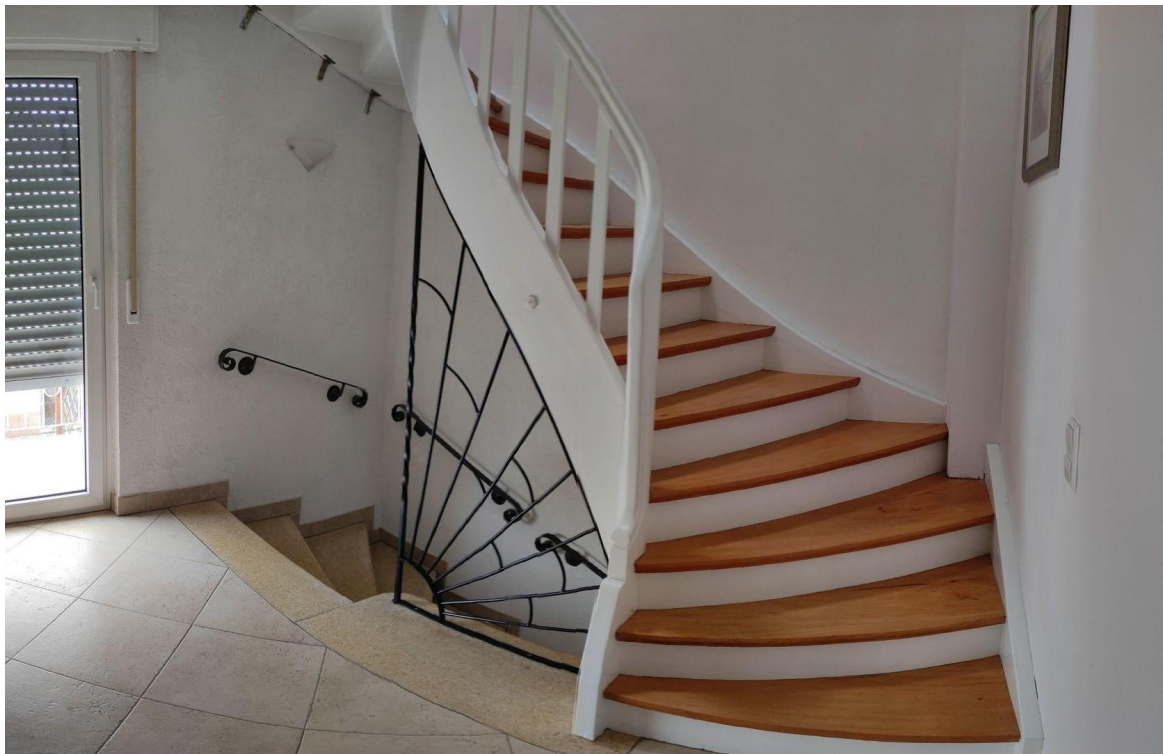


Schlafzimmer 2 im OG

Exposé - Galerie



OG: kleines Zimmer mit Balkon



Treppen im OG

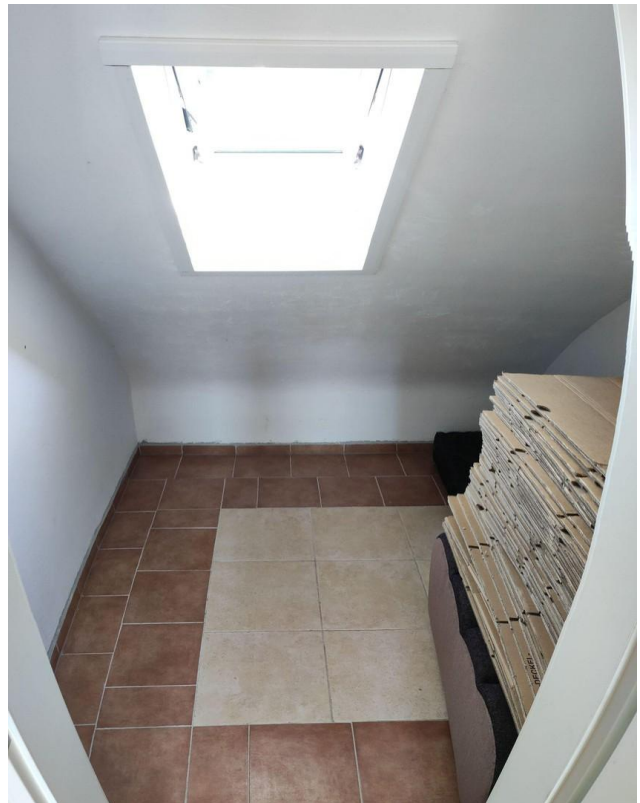
Exposé - Galerie



Flur im DG



DG: Zimmer 1 (mögliches WC)



DG: Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG: Zimmer 3



DG Zimmer 4

Exposé - Galerie



Heizung und Warmwasser



Heizung