

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kuppenheim

### Doppelhaushälfte in Toplage von Kuppenheim



Objekt-Nr. **OM-318306**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **678.000 €**

Ansprechpartner:  
Nuß

76456 Kuppenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein wirklich schönes Objekt in zentraler, jedoch ruhiger Lage von Kuppenheim. Gelegen in einer Spielstraße welche zugleich eine Sackgasse darstellt. Optimal also für junge Familien geeignet.

Den neuen Eigentümer erwartet neben den 5 Zimmer, auch eine schöne Terrasse mit Garten. Diese laden zum Verweilen ein und bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Zum Haus gehört eine Garage vor der natürlich im Hof geparkt werden kann.

Das Haus verfügt über eine Fläche von ca. 143 Quadratmetern, die sich sehr angenehm über die einzelnen Ebenen verteilt. Äußerst großzügig und freundlich präsentiert sich der sonnige Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der zugleich das Highlight und Herzstück des Hauses bildet.

Das Haus, welches 2012 erbaut worden ist, wurde sehr gut gepflegt und bietet keinerlei größeren Renovierungs-/Sanierungsstau! Erst im Jahr 2024 wurde eine Klimaanlage über 3 Etagen nachgerüstet.

Derzeit bewohnt der 1. Eigentümer noch das Objekt. Der Übergabezeitpunkt findet jedoch frühestens Ende 2025, bzw. nach Absprache, ohne Maklerkosten, statt.

## Ausstattung

- Klimaanlage über 3 Etagen
- Solarthermieanlage
- Wallbox
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- sparsame Gasheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung im EG und Badbereich
- familienfreundliche Lage
- Terrasse und Garten mit Markise
- Kamin
- hochwertige Haustür im Eingangsbereich mit Extras
- Gäste WC
- Garage
- Einbauküche

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Kuppenheim mit seinen ca. 7900 Einwohnern liegt am Fuße des Nordschwarzwaldes und wird auch gerne das "Tor zum Murgtal" genannt. Seine zentrale Ausgangslage ins Murgtal, zur Schwarzwaldhochstraße, ins Elsass und in die benachbarte Welt-Kurstadt Baden-Baden mit seinem Festspielhaus und der "Badischen Weinstraße" macht Kuppenheim zu einem beliebten Wohnort. Auch das historische Schloss Favorite ist nur einen Katzensprung entfernt und lädt ein, um wunderschöne Stunden im Schlosspark zu verweilen.

Kuppenheim bietet alles, was für eine Kleinstadt notwendig ist: Mehrere Einkaufsmärkte, Einzelhandel, Grund- u. Hauptschule, Realschule, Apotheken, Ärzte, viele Vereine, Autobahnanschluss in ca. 4km Entfernung, S-Bahnanschluss.

Das Objekt selbst befindet sich in einer ruhigen, zentral gelegenen Sackgasse und Spielstraße.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



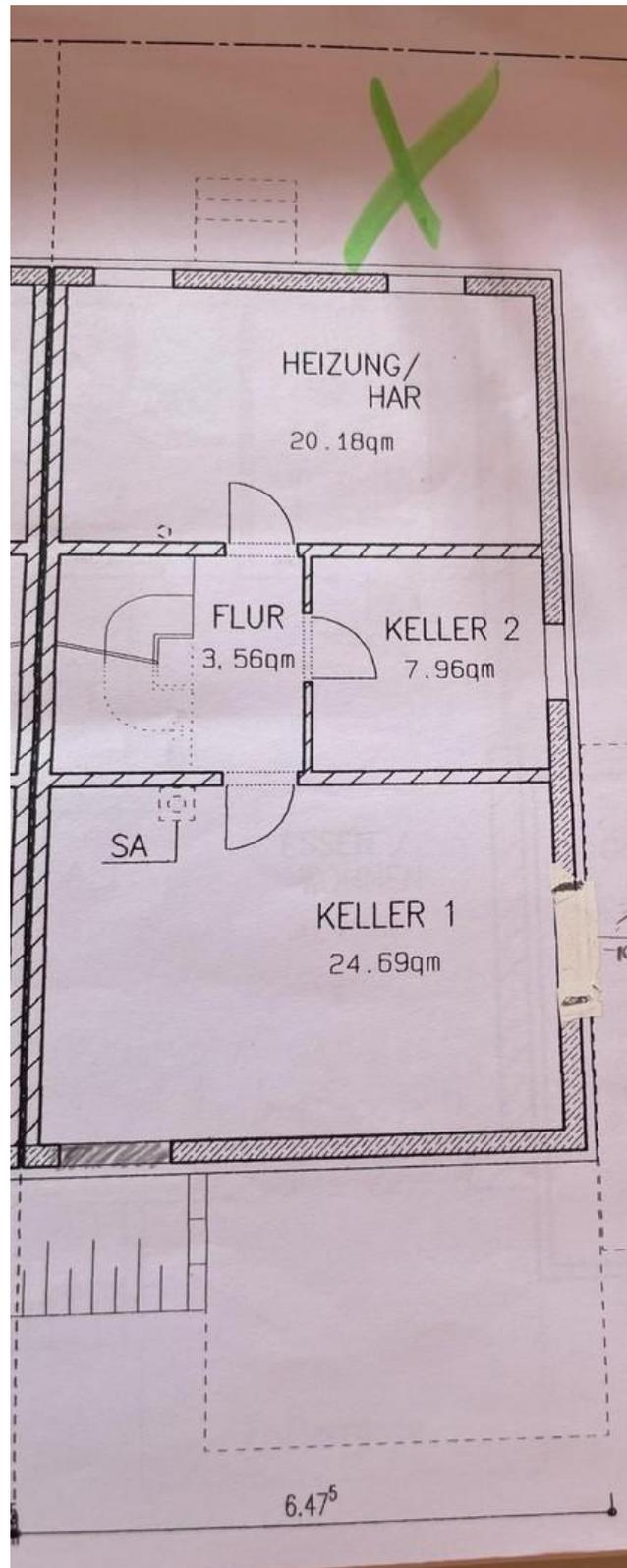
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

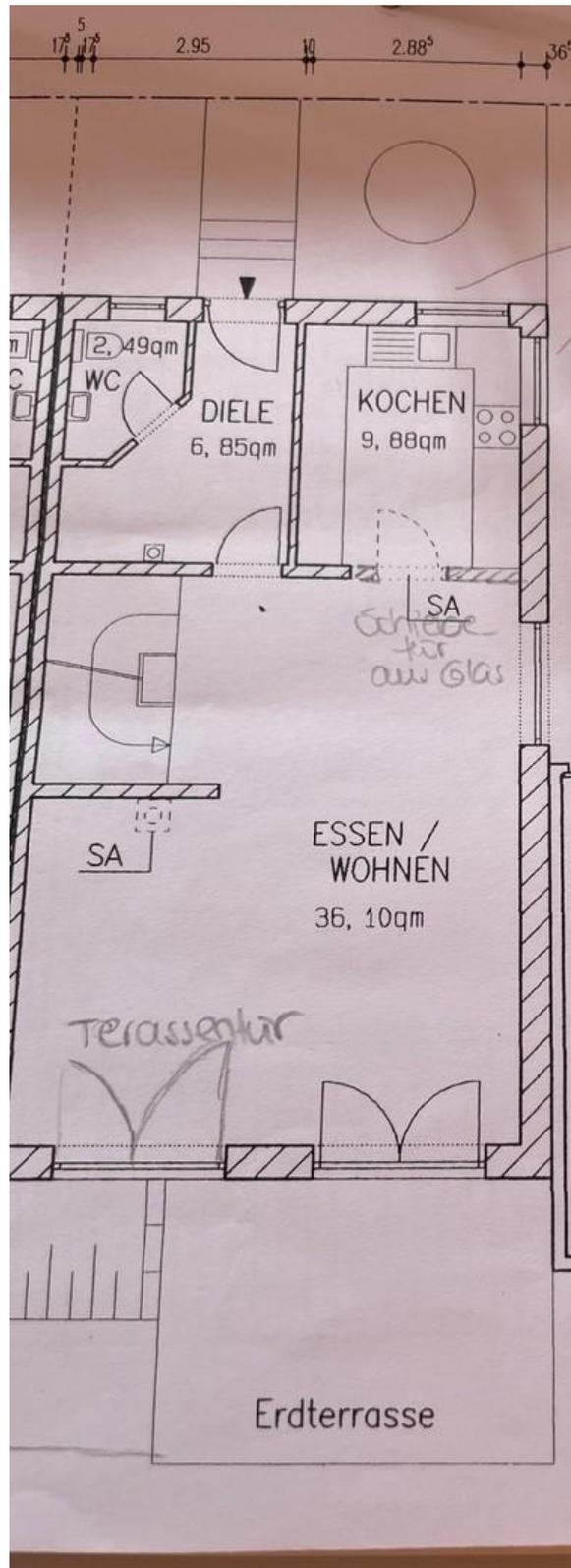


# Exposé - Grundrisse



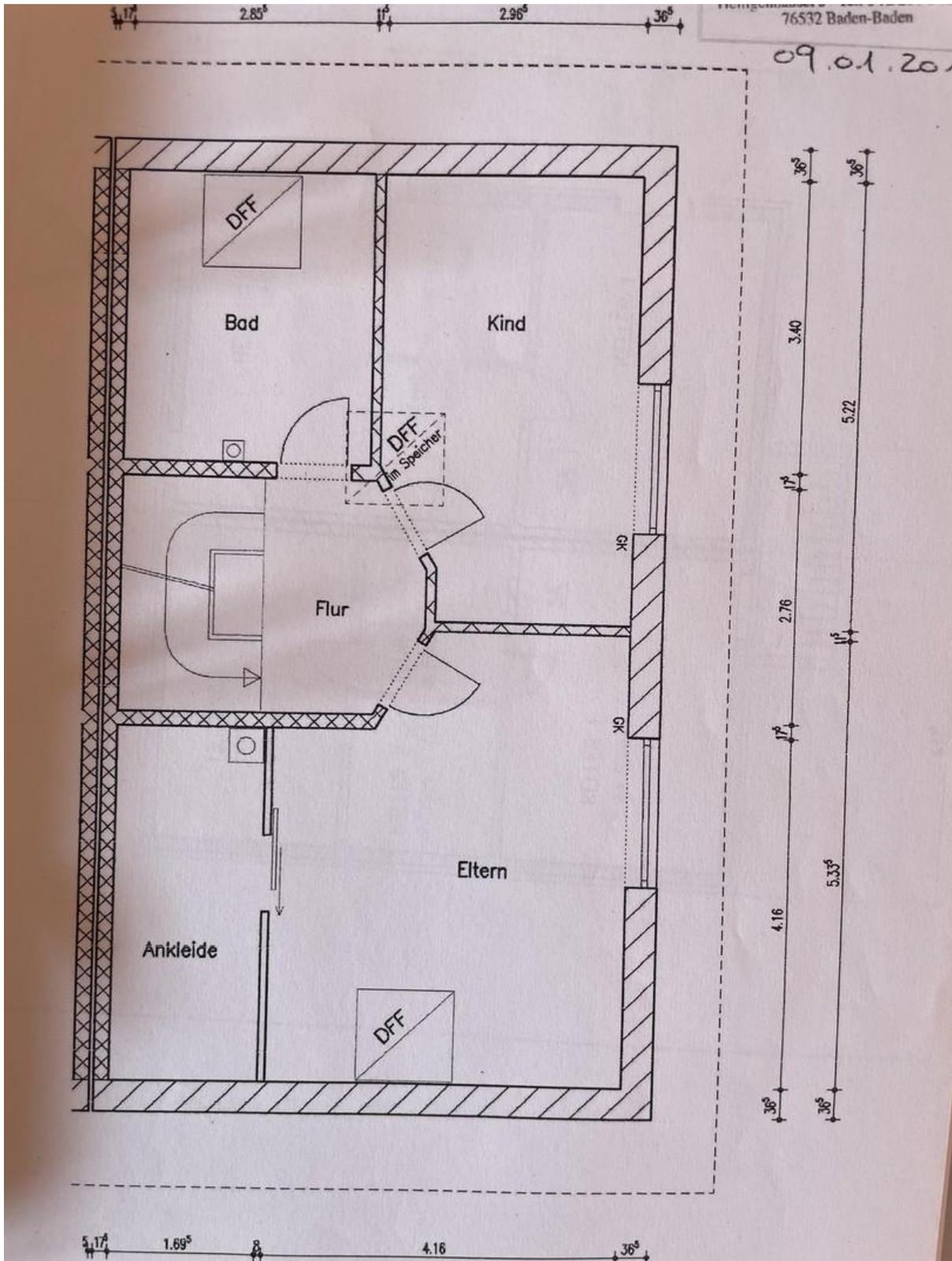
KG

# Exposé - Grundrisse



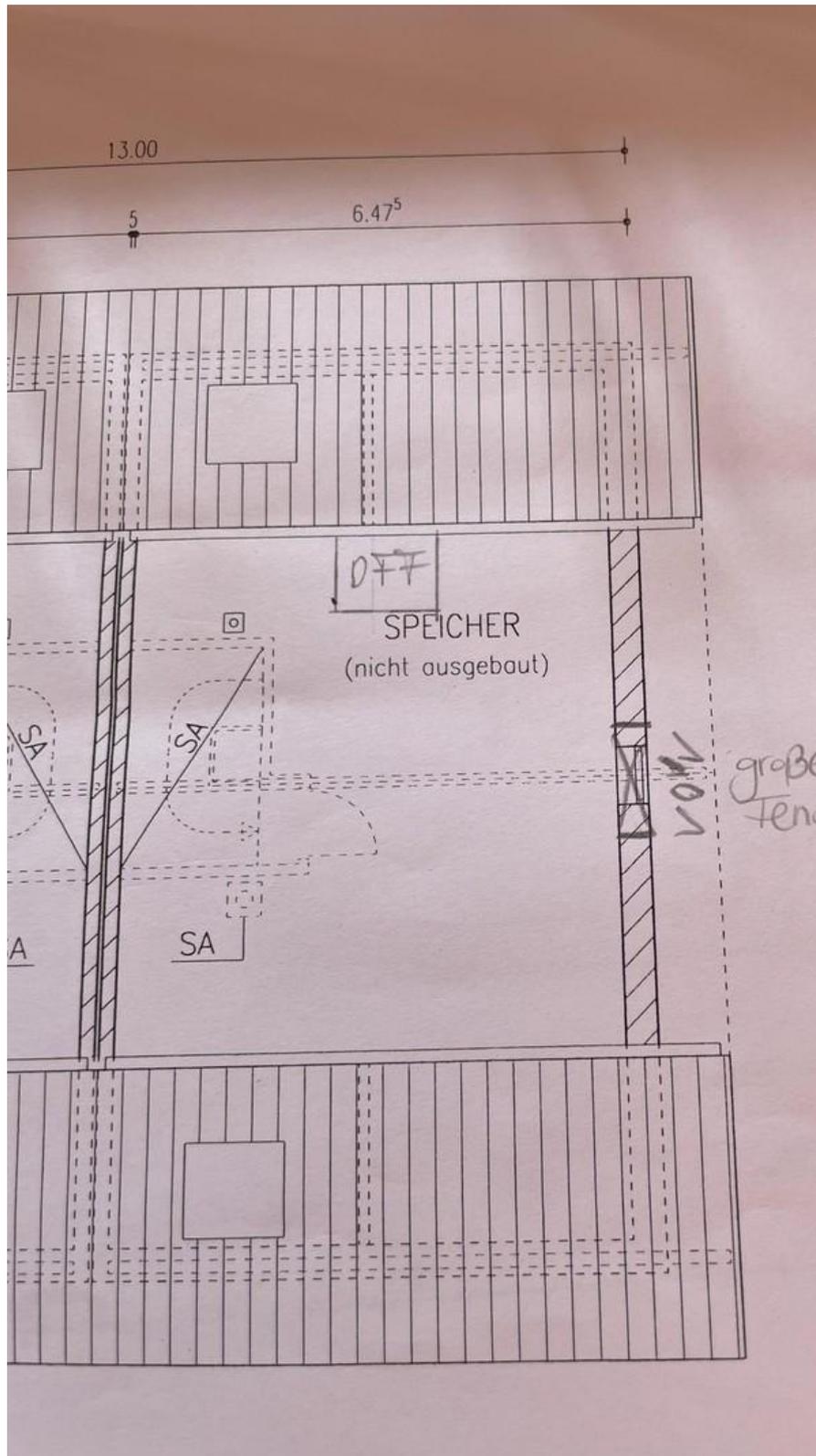
EG enthält Abweichungen

# Exposé - Grundrisse



1 OG

# Exposé - Grundrisse



DG