

Kuppenheim

# Stilvolles Haus im Bugalowstil mit Wintergarten, Außenkamin und Doppelgarage

**CODICE OGGETTO: 24011014**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24011014
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	243.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

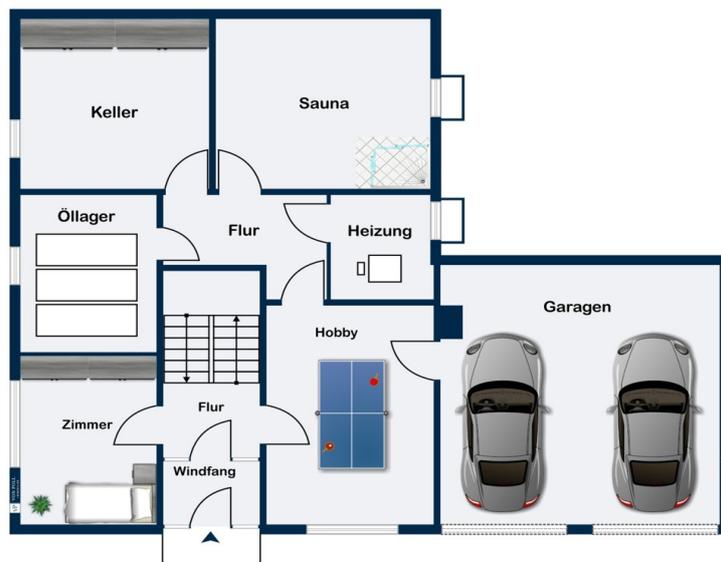
**07221 / 97 088 0**

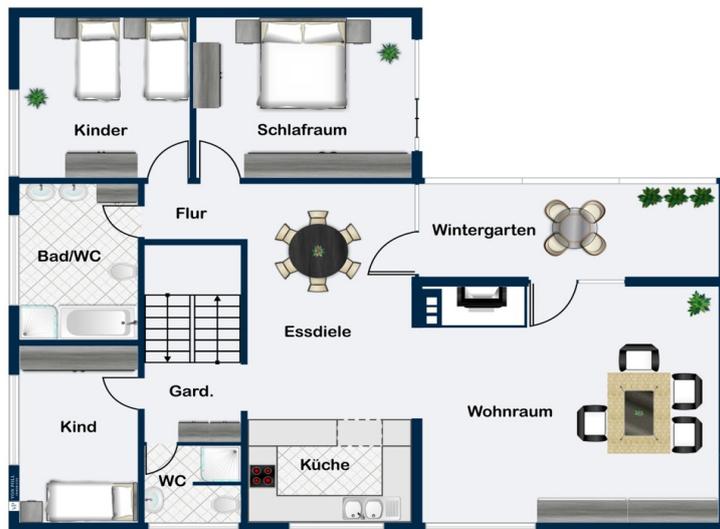
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## Una prima impressione

Stilvolles Haus mit Wintergarten, Außenkamin und Doppelgarage Das großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 besticht mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, eventueller Renovierungsbedarf besteht bei den Bädern oder der Küche, können jedoch auch weiterhin gut bestehen. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Temperaturen im gesamten Haus, es wird empfohlen die Heizung zu optimieren. Zur Ausstattung gehören ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC, sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC. Die Einbauküche ist zweckmäßig und bietet einen tollen Ausblick in Richtung Rheinebene. Besonders hervorzuheben ist der einladende Wintergarten, dessen Front komplett geöffnet werden kann und somit eine harmonische Verbindung zur Terrasse und zum Garten schafft. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen und die Ruhe genießen. Der Innenkamin mit Kassette sorgt für eine behagliche Atmosphäre an kühlen Abenden, während der Außenkamin auf der Terrasse perfekt für gesellige Grillabende ist. Das Haus überzeugt zudem mit hochwertigem Parkett und Terracotta Fliesen, einer praktischen Garderobe und einer Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis gehoben einzustufen und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut Fußläufig zu erreichen. Ein Wald für angenehme Spaziergänge im Grünen ist ca. 3 Gehminuten entfernt. Kuppenheim bietet des Weiteren 3 Städtische Kindergärten sowie zwei unter Katholischer Trägerschaft. Neben der Favorite Grund und Werkschule gibt es die Werner von Siemens Realschule. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ein ideales Zuhause für eine Familie, die Wert auf eine solide und ansprechende Immobilie legt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Einbauküche
- Wintergarten, die Front komplett zu öffnen
- Parkett
- Terracotta Fliesen
- Garderobe
- Innenkamin mit Kasette
- Außenkamin
- Terrasse
- Garten
- Doppelgarage mit zwei Toren elektrisch betrieben

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## Tutto sulla posizione

Eingebettet zwischen den Automobilstädten Rastatt und Gaggenau sowie der Unesco Welterbe Stadt Baden-Baden liegt Kuppenheim. Die Verkehrsanbindung ist sehr ansprechend. Nach Baden-Baden sind es ca 10 Autominuten, genauso wie nach Rastatt oder Gaggenau. Kuppenheim liegt am Eingang zum Murgtal. Die angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut Fußläufig zu erreichen. Ein Wald für angenehme Spaziergänge im Grünen ist ca 3 Gehminuten entfernt. Kuppenheim bietet des Weiteren 3 Städtische Kindergärten sowie zwei unter Katholischer Trägerschaft. Neben der Favorite Grund und Werkschule gibt es die Werner von Siemens Realschule Am Stadtrand lädt das barocke Schloss Favorite zu einem Besuch ein. Kuppenheim verfügt über ein großes kulturelles und sportliches Freizeitangebot. Das Hallenfreibad "Cuppamare" mit Sauna und Wellnessangebot ist das einzige Wellenbad in der Region. Kuppenheim ist Ausgangspunkt für Wanderungen in das Murgtal und nach Baden-Baden. Die Stadt bietet ein breit gefächertes Gastronomie-Angebot: Erlebnisgastronomie mit Tanzveranstaltungen, Landgasthäuser, Ausflugslokale, Pizzerien und Pubs bieten alles, was Herz und Gaumen begehren. Sehenswertes und aktives Kuppenheim: Reste der historischen Stadtmauer mit Stadtgraben, Neugotische Kath. Pfarrkirche, Altes Rathaus, Jüdischer Zentralfriedhof am Stadtwald. Am Stadtrand: Barockschloss Favorite mit Porzellan-, Glas- und Fayencesammlung, Cuppamare - Hallenbad, Wellenfreibad und Sauna, Koffermuseum.

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 243.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**CODICE OGGETTO: 24011014 - 76456 Kuppenheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden  
E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)