

Exposé

Einfamilienhaus in Waghäusel

Traumhaftes Einfamilienhaus mit individueller Architektur in Kirrlach!



Objekt-Nr. OM-395990

Einfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

68753 Waghäusel
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	558,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein besonderes Zuhause für Ihre Familie?

Dieses freistehende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2014, vereint auf 190m² stilvolle Architektur, durchdachte Funktionalität und einen großzügigen Außenbereich - in ruhiger Wohnlage von Waghäusel-Kirrlach.

Ihre Highlights im Überblick:

- Baujahr 2014 – modern, gepflegt und sofort bezugsbereit
- Ca. 190m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- Individuelle Architektur mit klaren Linien und lichtdurchfluteter Gestaltung
- Großer, offener Wohn-/Essbereich mit moderner offener Küche – ideal für Familienleben und Gäste
- Büro im Erdgeschoss – perfekt für Homeoffice oder als Gästezimmer
- Dusch-WC im Eingangsbereich
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurf – praktisch und zeitsparend im Alltag
- Großer Abstellraum – für zusätzlichen Stauraum
- Elternschlafzimmer mit Ankleide im OG – Rückzugsort für Ruhe und Erholung, mit viel Platz und Stauraum
- Zwei Kinderzimmer – helle Räume zum Spielen, Lernen und Aufwachsen
- Großes Familienbad – ein Wohlfühlbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Wäscheabwurf – perfekt für Familienalltag und Entspannung
- Große Terrassen (Süd + Süd/Ost) und Garten – ideal für Kinder, Gartenfreunde und gesellige Abende
- Praktisches Gartenhaus – viel Platz für Fahrräder,
- Garage + 4 Außenstellplätze – für komfortables Parken und zusätzliche Stellplätze für Familie und Gäste

Dieses Haus vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und viel Platz für die ganze Familie – ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Ausstattung

- Gaswärmepumpe Zeolith - Fußbodenheizung
- Netzwerkdosens in allen Wohn- und Schlafräumen
- PV Anlage ca. 6,5kWp (Eigenbedarf + Einspeisung ca. 12ct - ca. 40€/Monat)
- LEGI Zaunsystem 1,2m hoch rund um das Grundstück
- Elektrisches Tor zum Grundstück
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Wallbox in der Garage
- 4 Außenstellplätze

- Beregnungsanlage
- Wasser-Enthärtungsanlage
- Staubsaugeranlage
- Gartenhaus angefertigt von einem Zimmermann
- Fenster 2-fach verglast Kunststoff innen weiß, außen anthrazit
- Insektenschutz an den Fenstern und den Panorama-Schiebetüren
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Pergola mit Horizontal- und Vertikalmarkise grau
- Bodenbelag mit Holz in Fliesenoptik in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Badezimmern
- Treppenstufeneinbauleuchten
- Einbauschränke weiß in Flur, Abstellräumen und Ankleide
- Einbauküche weiß Lack mit Küchengeräten von Neff: Backofen, Dampfgarer, Spülmaschine, großer Kühlschrank mit 3 Gemüse- und Frischeschubladen, Induktionskochfeld 90cm, Dunstabzugshaube in der Decke integriert, Einbau-Gefrierschrank im Abstellraum
- Wäscheabwurf

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Kirrlach ist einer von drei Stadtteilen der großen Kreisstadt Waghäusel und liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, etwa in der Mitte zwischen den Städten Karlsruhe und Mannheim.

Die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Waghäusel liegt derzeit bei ca. 21.500. Davon hat der Stadtteil Kirrlach ca. 9.750 Einwohner.

Die Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die A5 in 5 Minuten.

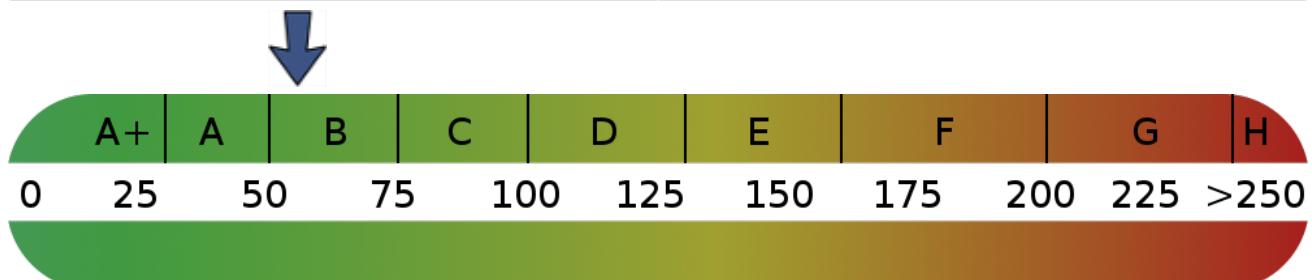
Kindergärten, Schulen, Vereine, Hallen- und Freibad stellen nur einen Teil der guten Infrastruktur der Stadt dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Esszimmer / Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

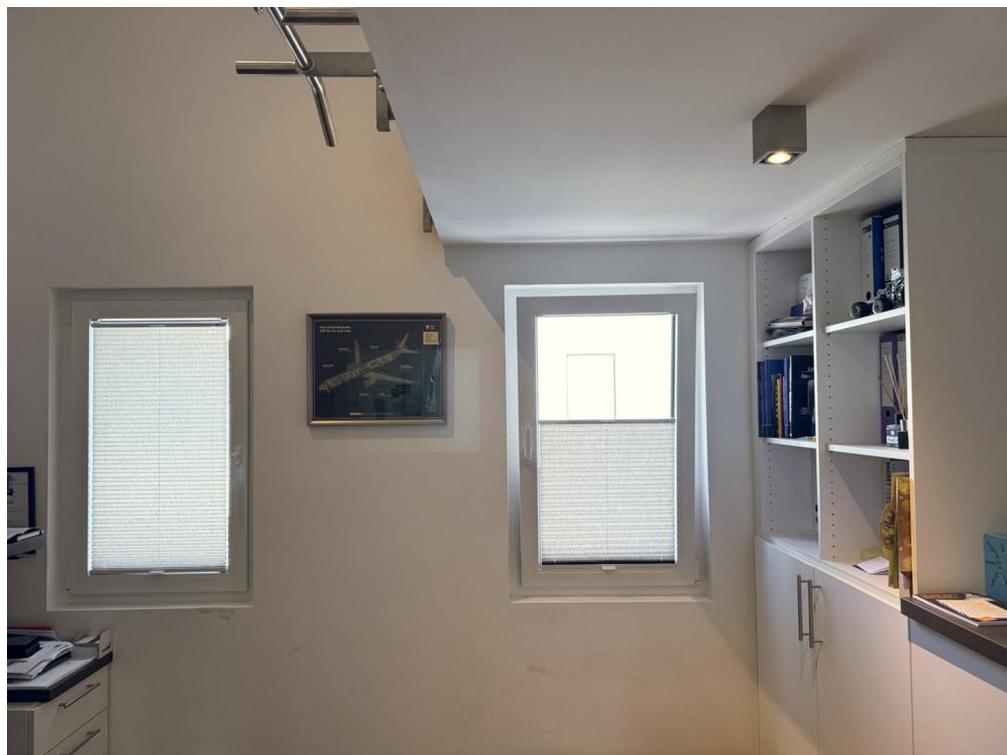


Küche

Exposé - Galerie



Abstellraum



Büro

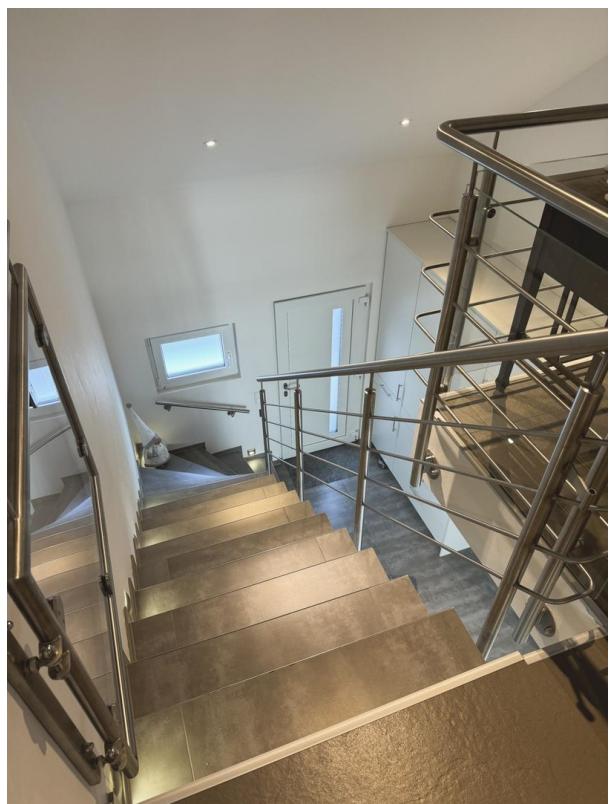
Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Treppe



Treppe 2

Exposé - Galerie



Galerie



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer - Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer - Dusche



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse 2



Kinderbereich



Garage

Exposé - Galerie

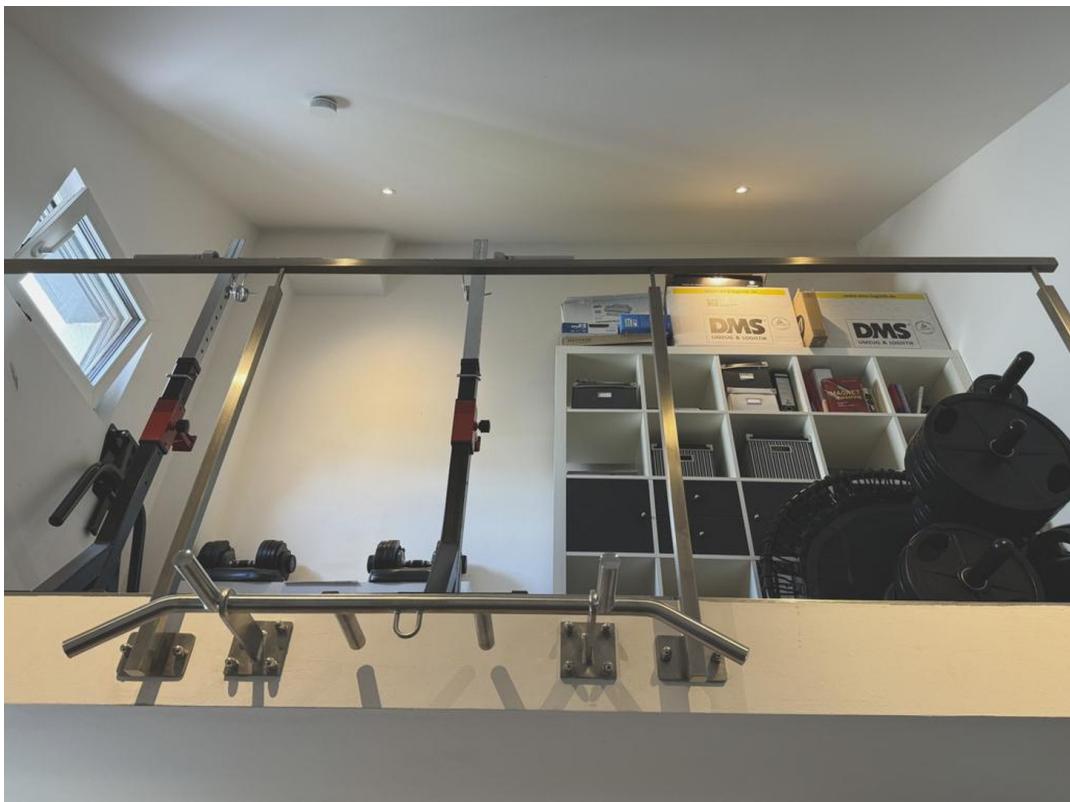


Gartenhaus



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Zwischendecke Büro



Galerie 2

Exposé - Galerie



Wäscheabwurf

Exposé - Galerie



Terrasse



Tor

Exposé - Galerie



Außenansicht



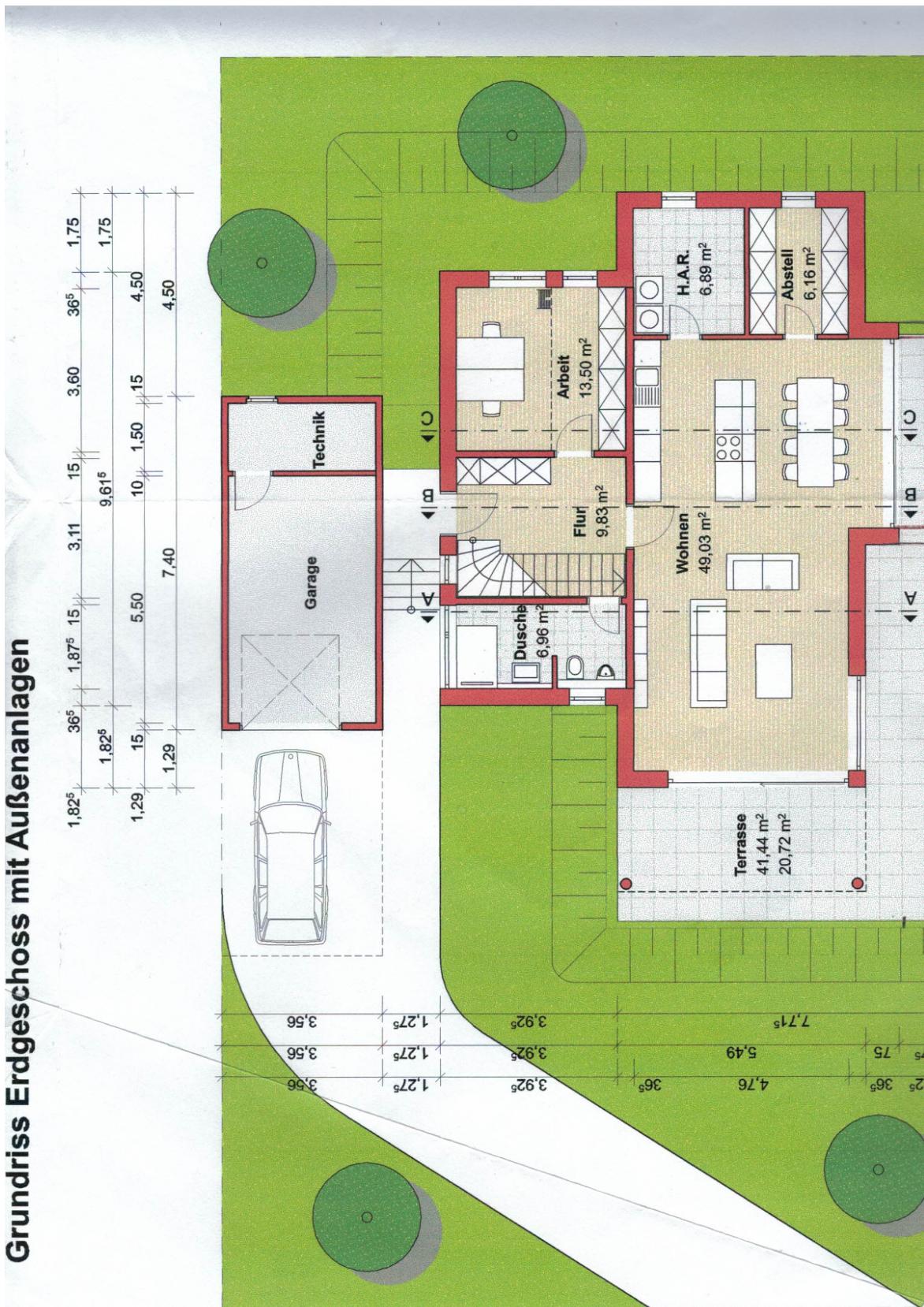
Garage

Exposé - Grundrisse



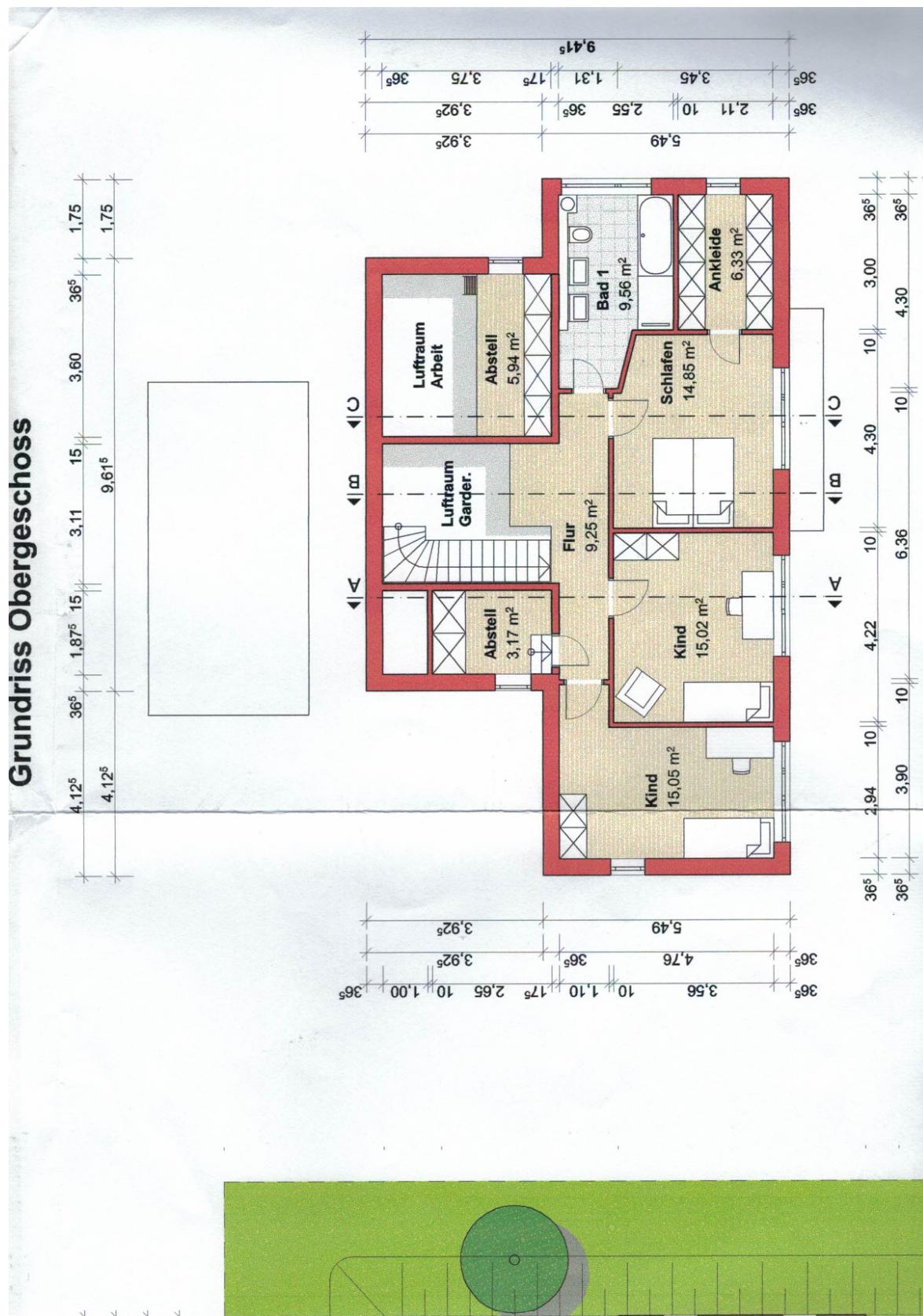
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen



Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Exposé - Anhänge

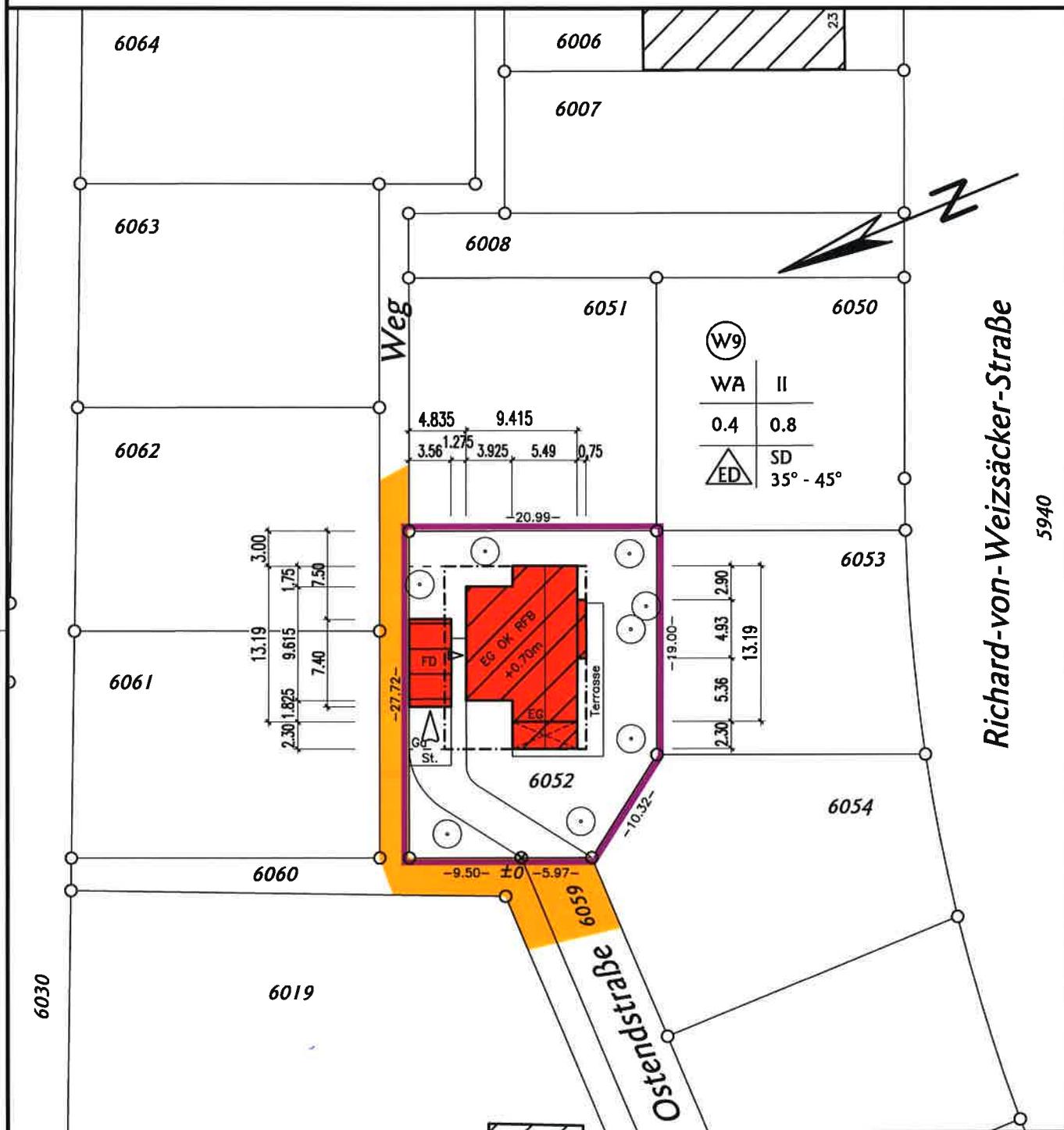
- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Landkreis: Karlsruhe
 Gemeinde: Waghäusel
 Gemarkung: Kirrlach
 Flurstücknr.: 6052

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.



Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage

Bauherr:
**Eheleute
 Jeanette und Daniel Habich
 Distelweg 5
 68794 Oberhausen-Rheinhausen**

Architekt:

Vermessung:
 Ingenieurbüro Vermessung & Geoinformation
MALIGE
 ingbuero@malige.de www.malige.de Tel.: (07222) 5461 Fax: 5466
 Bachstraße 1 - 76461 Muggensturm
 Datum: 05.12.2012
 03.05.2013

Landkreis: Karlsruhe
 Gemeinde: Waghäusel
 Gemarkung: Kirrlach
 Flurstücknr.: 6052

Lageplan - M 1:500

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag.

6064

Alle Abstandsfächen
 sind geringer als 2.50m.
 Als Soll gilt jedoch 2.50m.

6063

6062

6061

6060

6030

6019

6006

6007

6008

6051

6050

6053

6054

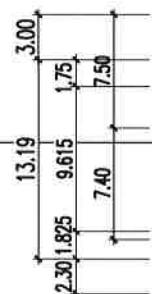
Weg

Ostendstraße

Richard-von-Weizsäcker-Straße

5940

W9	WA	II
0.4	0.8	
ED	SD	35° - 45°



6019

Bauvorhaben: Wohnhaus mit Garage

Bauherr: Architekt:
Eheleute
Jeanette und Daniel Habich
Distelweg 5
68794 Oberhausen-Rheinhausen

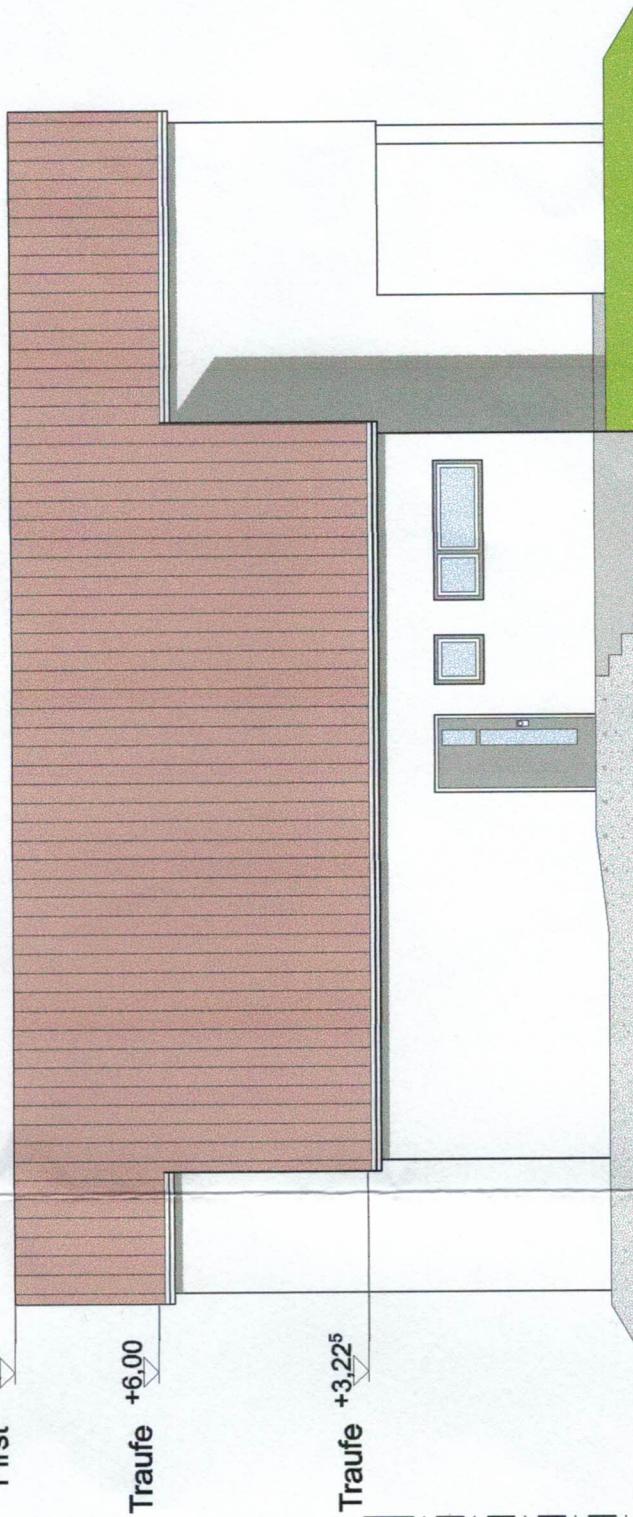
Vermessung:
 Ingenieurbüro  Vermessung & Geoinformation
MALIGE DIPL.-ING. BODO MALIGE
 ingbuero@malige.de www.malige.de Tel.: (07222) 5461 Fax: 5466
 Bachstraße 1 - 76461 Muggensturm
 Datum: 05.12.2012
 03.05.2013

Nordansicht

First $+7,90^5$

Traufe $+6,00$

Traufe $+3,22^5$



Ostansicht

First $+7,90^\circ$

Traufe $+6,00$

Traufe $+3,42$

$+3,22^\circ$ Traufe



Südansicht

First +7.905

Traufe +6.00



Westansicht

