

Exposé

Doppelhaushälfte in Kuppenheim

DHH Kuppenheim Pfaffenacker



Objekt-Nr. OM-428044

Doppelhaushälfte

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Schwarz

Augusta-Sibylla-Str. 6a
76456 Kuppenheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	216,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,30 m²	Garagen	1
Nutzfläche	46,22 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier wird sich Ihre Familie wohlfühlen:

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahre 2010 in massivbauweise erstellt und teilt sich wie folgt auf...

EG: Eingangsbereich, ein schönes Duschbad, die praktische Einbauküche, sowie das offen gestaltete Wohn - Esszimmer mit Schwedenofen und Zugang auf die schöne überdachte Terrasse.

OG(DG): das Dachgeschoss verfügt über zwei Kinderzimmer, einer Küche, sowie ein offen gestalteter Wohnbereich, ein weiteres Duschbad und Zugang über ein Kinderzimmer zum Balkon.

EG und DG sind größten teils klimatisiert was den Aufenthalt auch an heißen Sommertagen zur heimeligen Oase macht. Im Bedarfsfall kann jedoch über die Wärmepumpe geheizt werden (siehe Gas-Engpass Winter 2022/23). Überdachte Terrasse als Grillplatz und Wintergarten ergänzen das Erdgeschoss. Der Balkon lädt ein zum Sonnenbaden als Kontrast.

KG: Im Kellergeschoss befindet sich der Technikraum mit Waschküche, ein Vorratskeller, ein großes Schlaf- o. Gästezimmer sowie ein kleineres Gästezimmer. Wir haben das große Zimmer als Elternschlafzimmer genutzt.

Der komplett überdachte Eingangsbereich führt Sie auf die Rückseite des Hauses, wo sich ein gemütlicher Wintergarten befindet.

Zum Haus gehört noch eine Garage und eine Solarthermie.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, diese beläuft sich auf monatlich 176.-EUR.

Ausstattung

- 2025 erneuerte Gaszentralheizung
- 2 Thermosolar-Kollektoren
- Klima-Split-Anlage mit 3 Inneneinheiten
- Schwedenofen
- überdachte Terrasse
- Balkon
- 2 maß-geschreinerte Hochebenen als Bett zur erweiterten Wohnraumgewinnung
- 2 Einbauküchen
- Wintergarten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Kuppenheim als Tor zum Murgtal ist eine Kleinstadt (Mittelalter) mit Wachstumspotential. Die erweiterten Industriegebiete bieten Platz für mannigfaltige Industrie, die natürlich auch eine große Anzahl an Arbeitsplätzen bieten. Neben der großen Anzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs sind auch Fachgeschäfte, Kindergärten und Schulen ansässig. Sehr gute Anbindung

an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz wie Bus und Bahn. Die Autobahnanschluss A5 ist auch in ca. 5 km Entfernung erreichbar.

Das ab 2008 neugeschaffene Wohn-Baugebiet "Pfaffenacker" erfreut sich großer Beliebtheit durch seine Ruhe und Moderne.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Eingang zur Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur/Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche im OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Essen-Wohnen EG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Treppenabgang vom OG

Exposé - Galerie



Ansicht vom Eingang



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Eingang / Zugang zum WiGarten



Küche EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG



OG

Exposé - Galerie

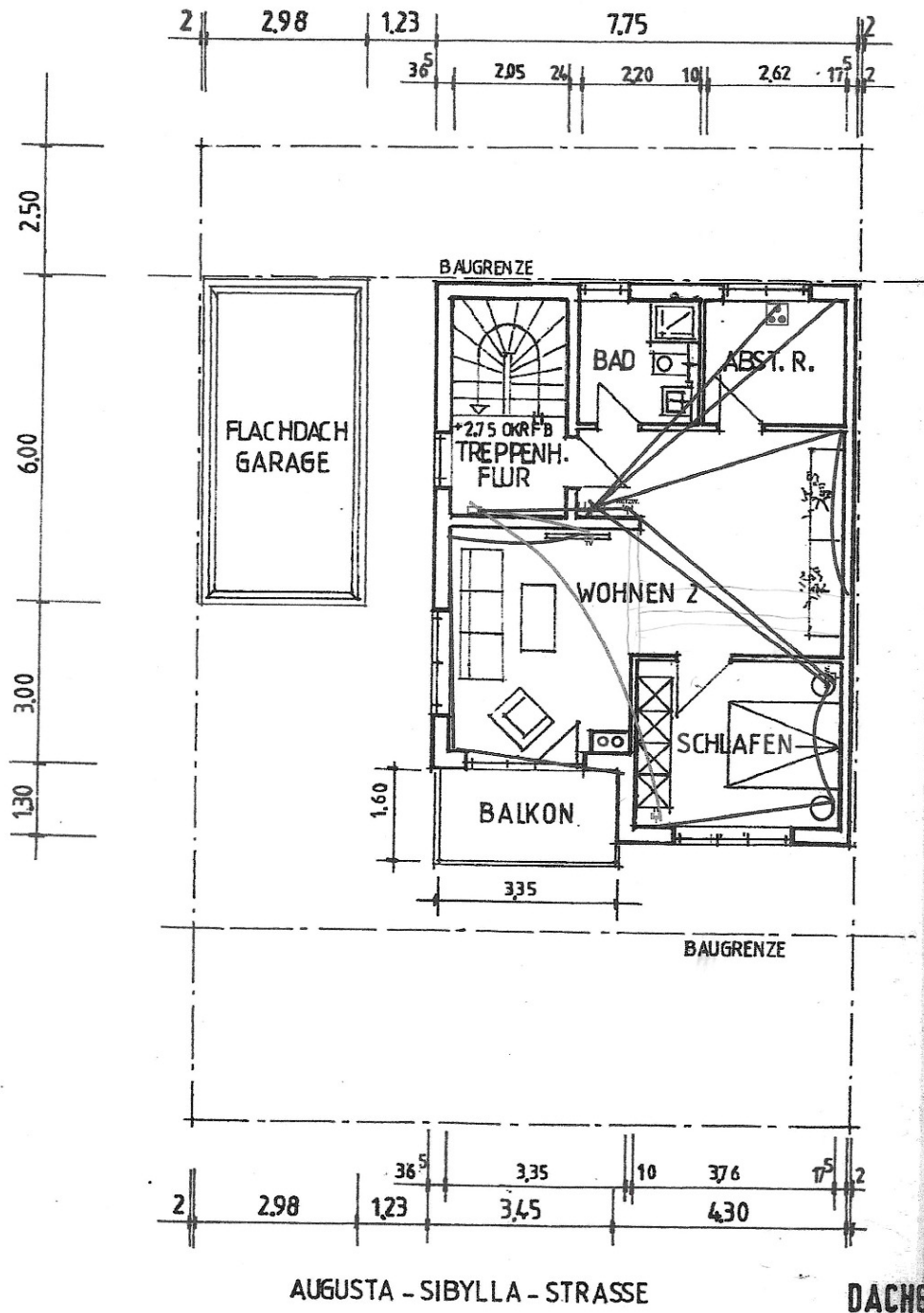


Duschbad OG

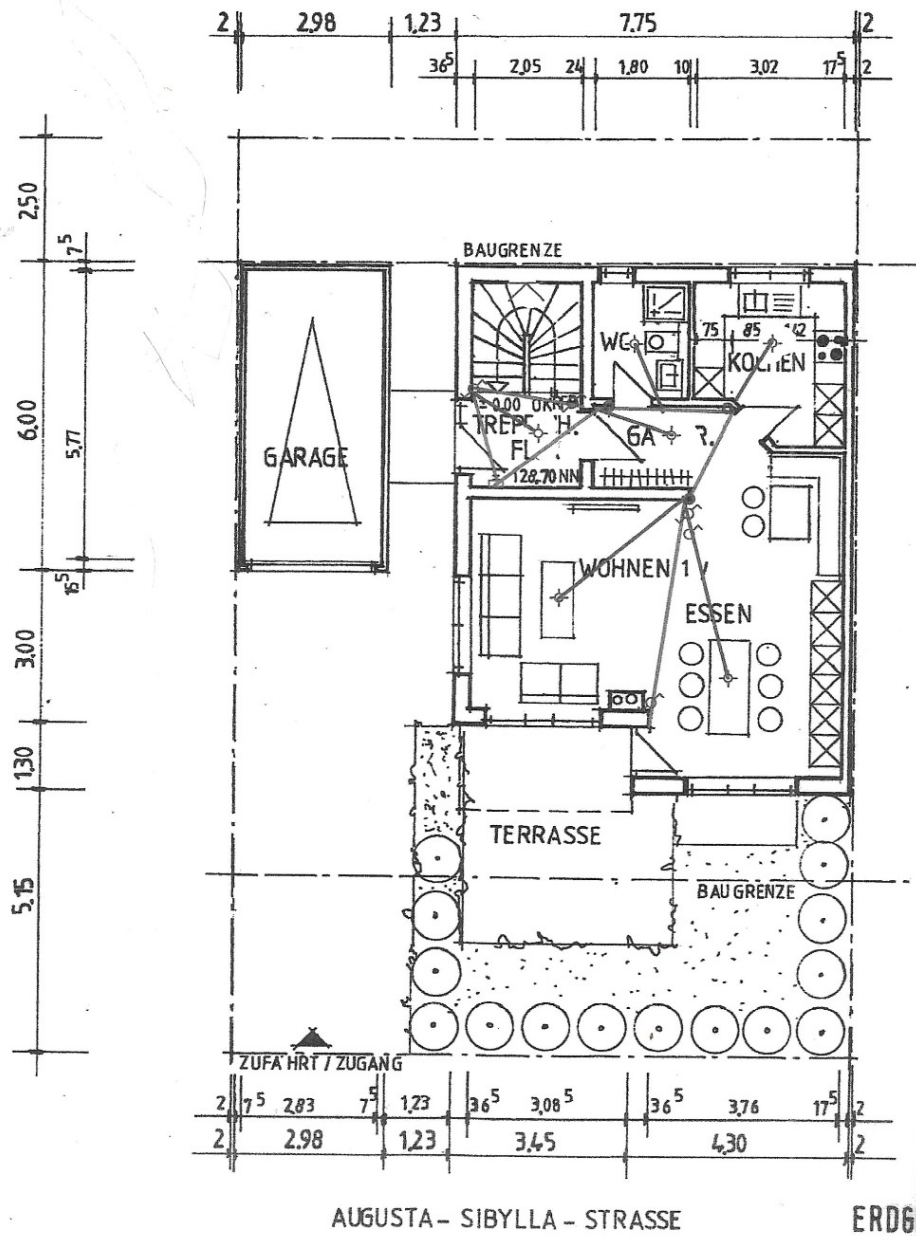


Wohnen OG

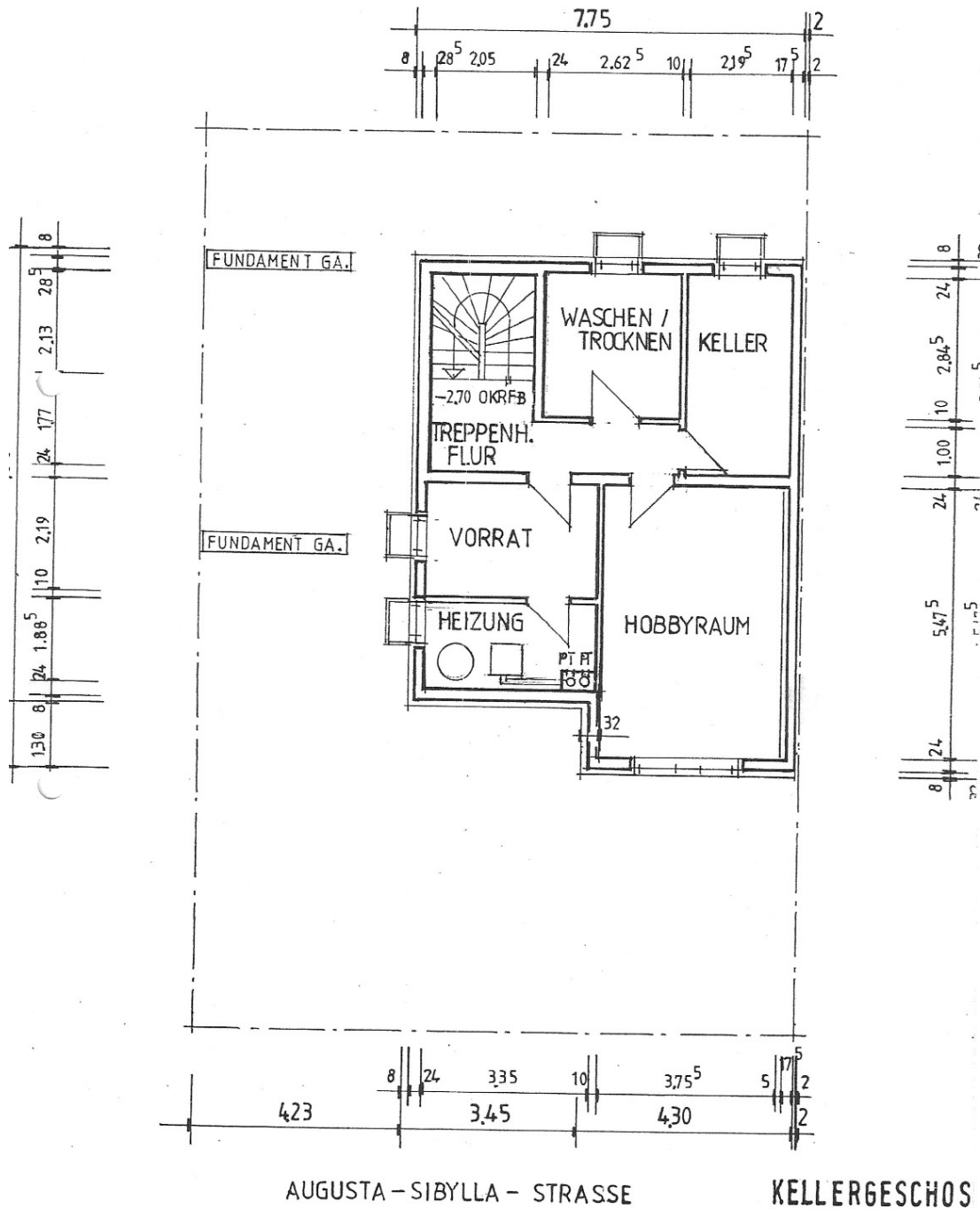
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

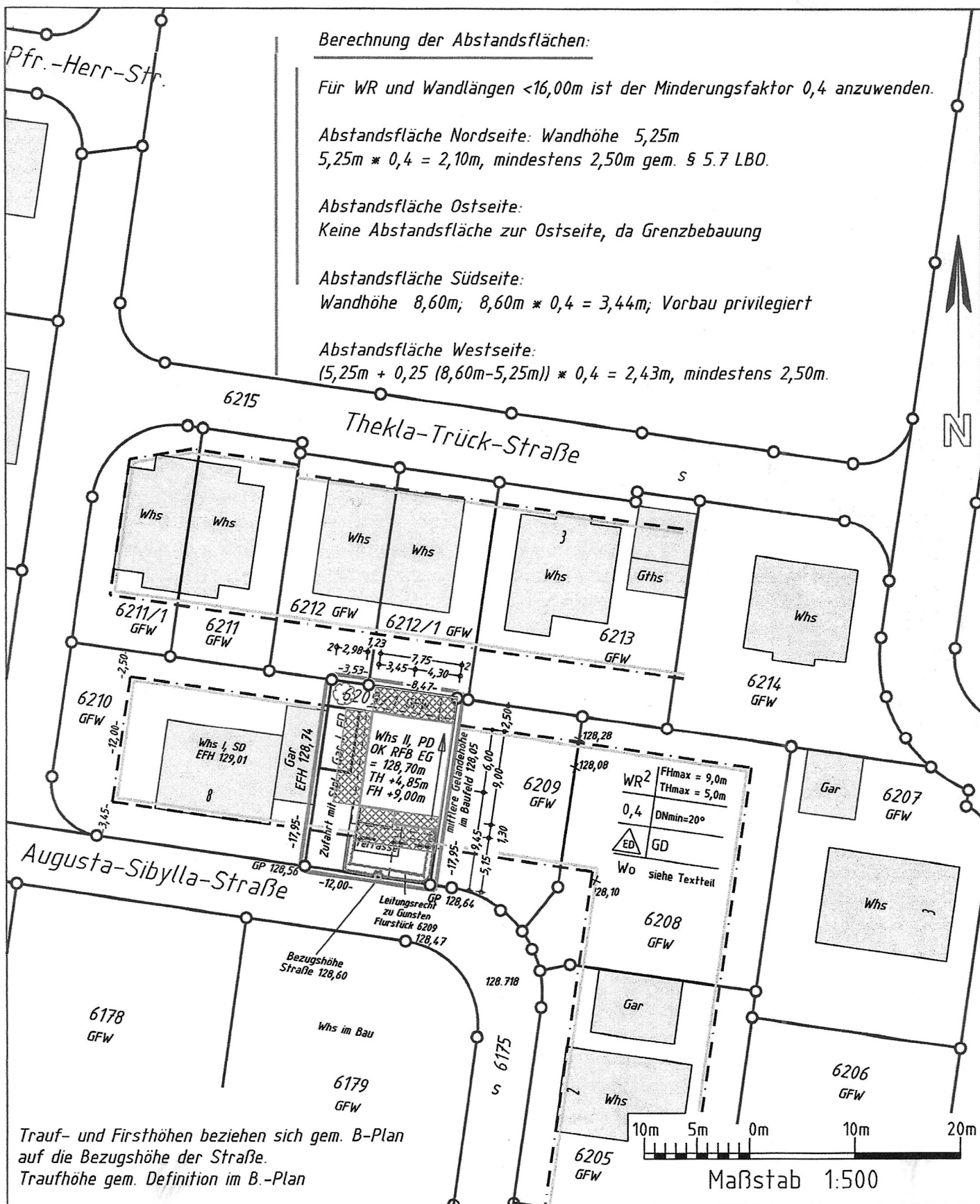


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

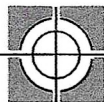


Abstandsflächenplan zum Lageplan gemäß § 5 LBO 2010

Stadt / Gemeinde: Kuppenheim
 Gemarkung und Flur: Kuppenheim
 Landkreis: Rastatt
 Flurstücksnr.: 6209/1
 Bauvorhaben: Neubau Doppelhaushälfte

FURRER

Ingenieurbüro für
 Vermessungswesen



Hindenburgstrasse 2
 76437 Rastatt
 fon (0 72 22) 9 14 99-00
 fax (0 72 22) 9 14 99-01

Die dargestellten und durch nebenstehende Berechnung nachgewiesenen Abstandsflächen wurden gemäß der aktuellsten Fassung der Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 1.03.2010 §§ 5ff. anhand der vorliegenden Pläne ermittelt.

Rastatt, den 27.04.2010

G. Furrer

Dipl.-Ing. (FH)
GERNOT FURRER

Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 3 LBOVVO B-W

Hindenburgstraße 2
 76437 RASTATT

Tel. 07222/9149900, Fax: -01

E-Mail info@geofurrer.de

