Karlsruhe / Waldstadt

Architektenhaus- Winkelbungalow mit großem Garten und Pool - Waldstadt

Objektnummer: 25015016

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 250 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.208 m²

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25015016
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.07.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	104.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Ein erster Eindruck

Architektenhaus - Californa Feeling
Winkelbungalow mit großem Garten und Pool

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, welches 1964 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 m² und befindet sich auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück. Das Haus beeindruckt durch seine massive Bauweise aus Stahlbeton und seine ansprechende Fassadengestaltung aus Klinkersteinen und Holzverkleidung. Dies verleiht dem Haus nicht nur ein ansprechendes Äußeres, sondern auch robuste Langlebigkeit.
Ein charakteristisches Merkmal des Hauses ist das Flachdach mit einem großen Dachüberstand, was dem Haus eine moderne Anmutung verleiht.
Großformatige, raumhohe Holzfenster mit 2-fach Verglasung sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume. Diese Fenster sind elektrisch und teils mit manuell bedienbaren Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgen.
Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Die Raumaufteilung bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für eine Familie oder zur Nutzung als Home-Office. Die beiden Badezimmer sind modern eingerichtet und wurden im Zuge der Modernisierung auf den neuesten Stand gebracht. Die Ausstattung umfasst helle Travertinböden und Fliesen sowie eine moderne Heizungsanlage, die 2019 auf Fernwärmetechnik umgestellt wurde. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche in den kalten Monaten für behagliche Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die großzügige Außenanlage. Der gepflegte und stimmungsvoll bepflanzte Garten bietet viel Platz und einen hohen Erholungswert. Hier befindet sich auch ein Pool, der an heißen Sommertagen für eine willkommene Abkühlung sorgt. ' California is greeting '

Eine Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum, Gesamtfläche von ca. 40 m², und einem Kipptor bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.
Die Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, was sie sowohl für Familien als auch für Personen, die Ruhe suchen, attraktiv macht und bietet eine solide Grundlage für ein komfortables Wohnen. Die Lage sowie die Ausstattung sind ideal für Interessenten, die Wert auf eine großzügige Raumgestaltung und zeitgemäße Technik legen. Die durchgeführten Modernisierungen gewährleisten einen hohen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Im Untergeschoss gibt es noch ein Zimmer, das als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Standard, der dennoch keine Wünsche offen lässt. Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig, sei es für Familien, die das großzügige Platzangebot schätzen, oder für Paare, die ein repräsentatives Zuhause suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufname.

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Ausstattung und Details

massive Bauweise - Stahlbeton
Flachdach mit großem Dachüberstand
Fassade: Klinker und Holzverkleidung
raumhohe Fenster / Türelemente
Holzfenster 2-fach Verglasung
Rolläden (Kunststof) elektrisch und teils manuell bedienbar
Fußbodenheizung (teilweise)
Travertin Fliesen
Tagesllichtbad mit begehbarer Dusche und Doppewaschbecken
Bad mit separatem WC, Waschbecken und Dusche
Haustechnik - Fernwärme 2019
Warmwasser mit Durchlauferhitzer
Badezimmer - Gasbrenner
Doppelgarage Höhe: 2.90 m (ca. 40 m²) mit Kipptor
Abstellraum in Garage
Sicherheitstüre in Garage und Zugang Untergeschoss
Patio
Pool
große Terrasse

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Alles zum Standort

Dieser beeindruckende, schöne Winkelbungalow befindet sich in einer der bevorzugten Top Lagen in Karlsruhe, in der Waldstadt. Das Anwesen ist nicht einsehbar, in in einer Sackgasse und Straße ohne Durchgangsverkehr und verschafft Ihnen den nötigen Abstand und viel Entspannung. Die Karlsruher Waldstadt ist in den Hardtwald eingebettet. Viele Grün- und Waldflächen, ausgedehnte Rad und Fußwege (auch direkt ins nahe gelegene Zentrum), viele kinderfreundliche Einrichtungen sowie eine gute Infrastruktur machen das Leben in der Waldstadt zu einem Vergnügen. Der im Nordosten der Stadt gelegene grüne und ruhige Stadtteil Waldstadt, zählt insbesondere für Familien zu den bevorzugten Wohngebieten. Die gute Infrastruktur mit Schulen, die Europäische Schule ist ganz in der Nähe, den Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale Bahn- und Busanbindung, sind in diesem Stadtteil besonders berühmt und geschätzt.
Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum.

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25015016 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com