

Karlsruhe / Durlach

# Moderne Souterrainwohnung mit Einbauküche und bester Anbindung

Objektnummer: 25015017



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

MIETPREIS: 850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25015017  |
| Wohnfläche   | ca. 55 m² |
| Zimmer       | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 2024      |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Mietpreis                     | 850 EUR    |
| Nebenkosten                   | 150 EUR    |
| Wohnung                       | Souterrain |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025       |
| Bauweise                      | Massiv     |
| Nutzfläche                    | ca. 3 m²   |
| Ausstattung                   | Terrasse   |

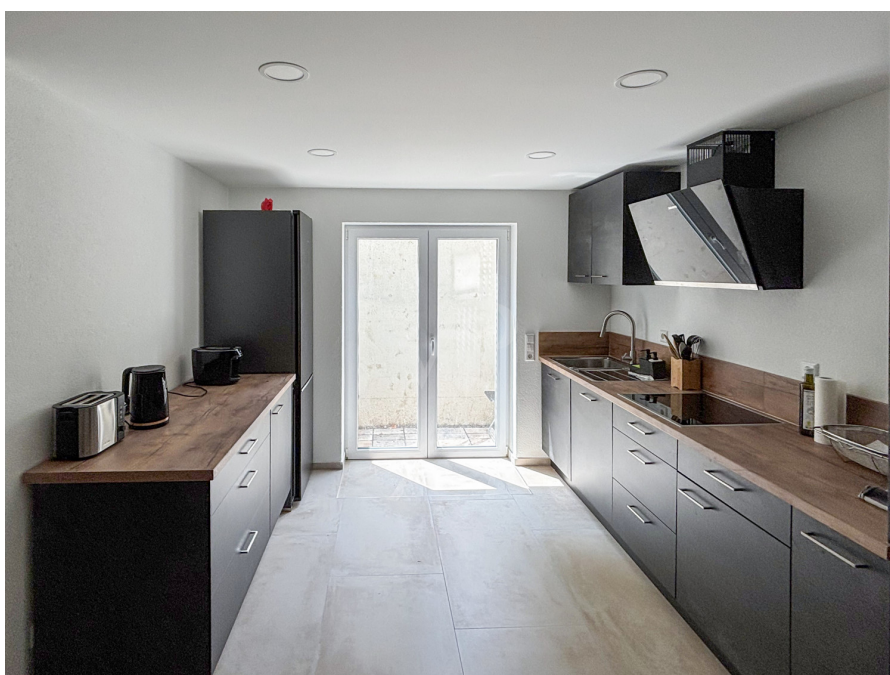
Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 12.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.02.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine hochwertige Souterrainwohnung, die 2024 als Teil eines modernen Neubaus fertiggestellt wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Die Wohnung überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand und eine gehobene Ausstattung. Sie betreten die Wohnung und gelangen in einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine intelligente Raumaufteilung besticht. Die lichtdurchflutete Atmosphäre wird durch die dreifach verglasten Fenster unterstützt, die zudem über elektrische Rollläden verfügen, um Privatsphäre und Komfort zu gewährleisten. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine wohlige Wärme. Die stilvolle Einbauküche ist mit allen modernen elektrischen Geräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Funktionalität und Design. Das Badezimmer ist ebenfalls modern gestaltet und verfügt über ein Waschbecken und eine Dusche, was den praktischen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommt. Ein schönes Detail dieser Wohnung ist der kleine Freisitz, der den Bewohnern die Möglichkeit gibt, die frische Luft zu genießen. Die dreifach verglasten Fenster und die Bauweise sorgen nicht nur für eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern auch für niedrige Betriebskosten. Zur Wohnung gehört ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht ein separater Abstellplatz zur Verfügung, was das Gesamtpaket dieser ansprechenden Immobilie abrundet. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind hervorragend. Die Wohnung bietet die beste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, was sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten von Vorteil ist. Zusammenfassend stellt diese neuwertige Souterrainwohnung eine erstklassige Gelegenheit dar, in einem modernen Neubau mit gehobener Ausstattung und durchdachten Details zu wohnen. Die intelligente Raumaufteilung, die moderne Technik sowie die ruhige Lage sind lediglich einige der Aspekte, die diese Wohnung so attraktiv machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie zu besichtigen und sich vor Ort von ihrem Potenzial zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ausstattung und Details

- Moderner Neubau
- Ruhige Souterrainwohnung
- Ideal für Single und Pärchen
- Offener Wohn und Essbereich
- Chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Waschbecken und Dusche
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Kleiner Freisitz
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Alles zum Standort

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung. Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Objektnummer: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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