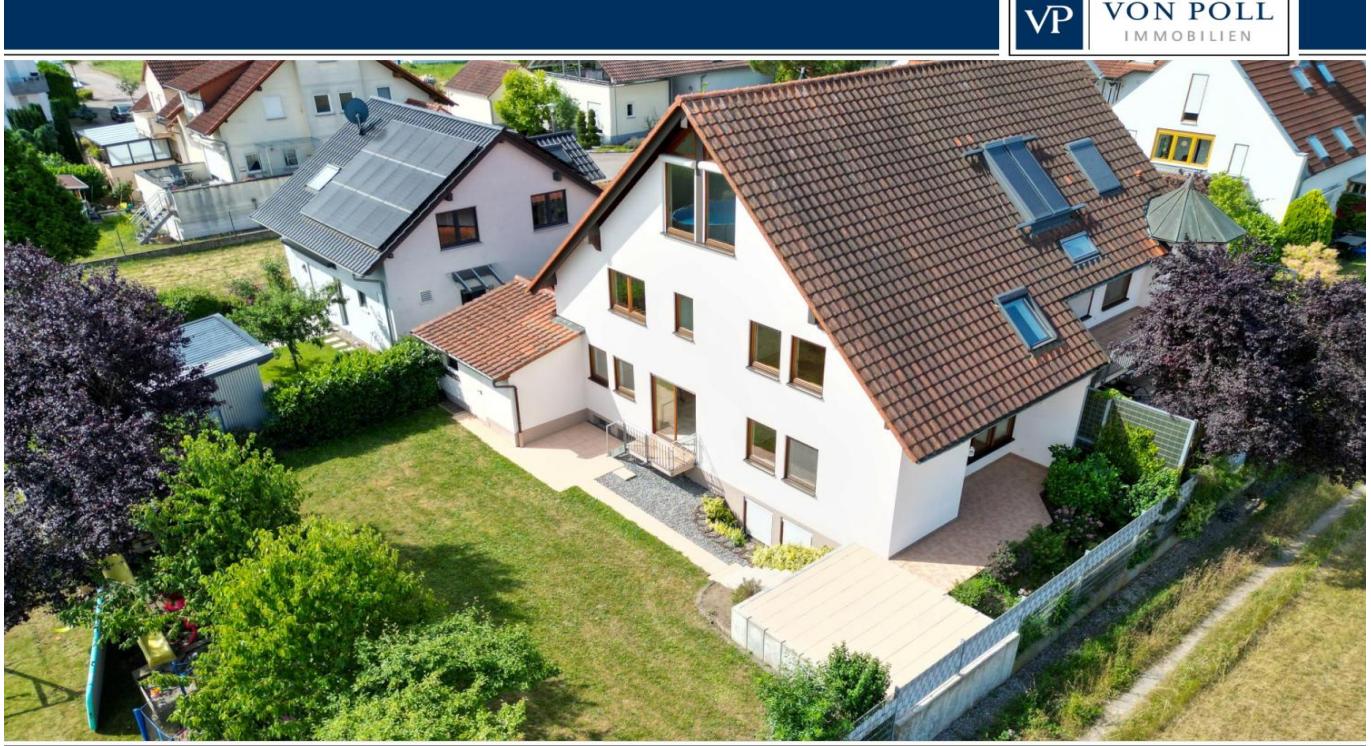


Karlsdorf-Neuthard

## Attraktive Doppelhaushälfte am Feldrand in Karlsdorf

*Objektnummer: 25204037*



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

**MIETPREIS: 1.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

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

**Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25204037</b>
Wohnfläche	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Dachform	<b>Satteldach</b>
Zimmer	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Baujahr	<b>1997</b>
Stellplatz	<b>1 x Garage</b>

Mietpreis	<b>1.850 EUR</b>
Nebenkosten	<b>350 EUR</b>
Haustyp	<b>Doppelhaushälfte</b>
Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Nutzfläche	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
Ausstattung	<b>Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.06.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



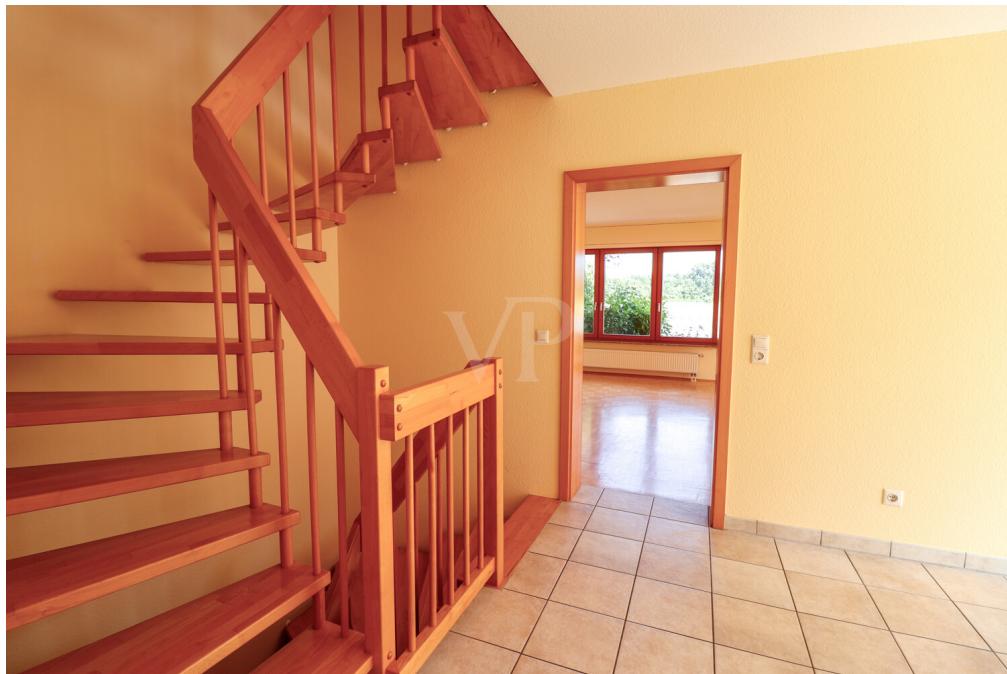
Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie

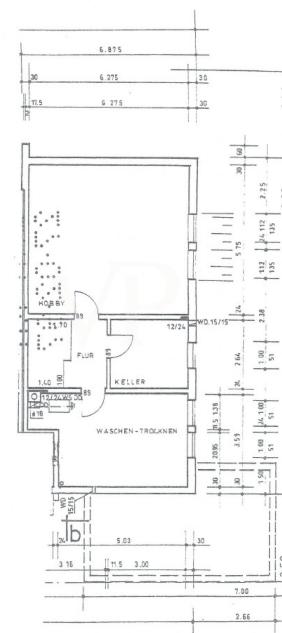


Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

# Die Immobilie

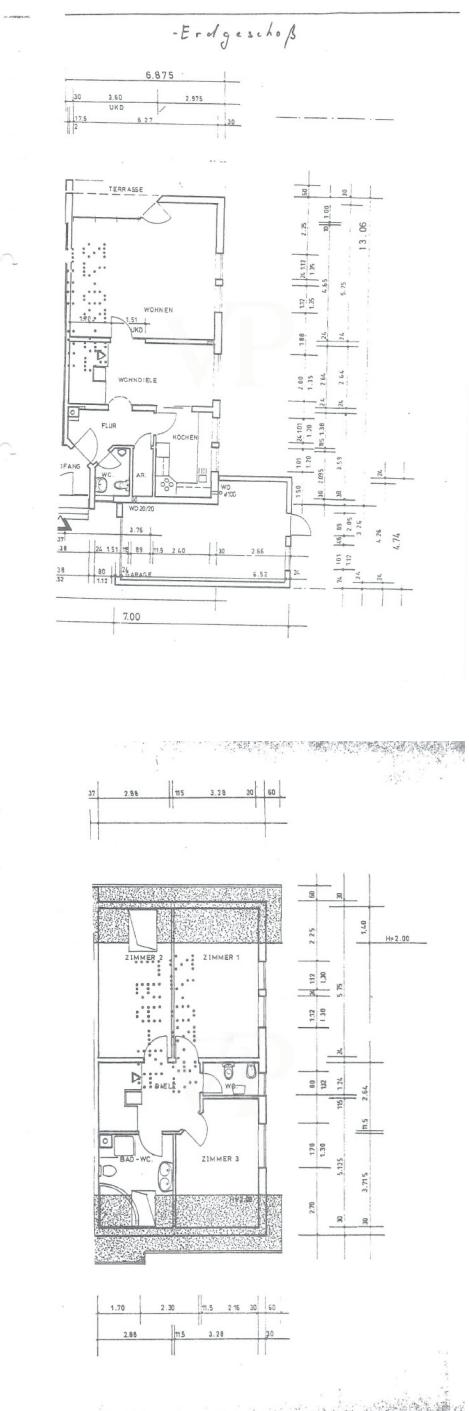


- Keller



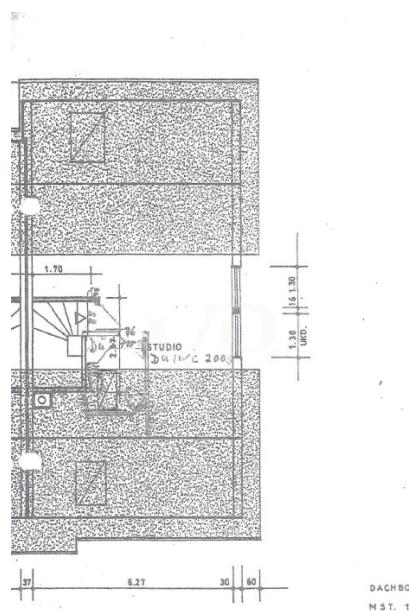
Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

# Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



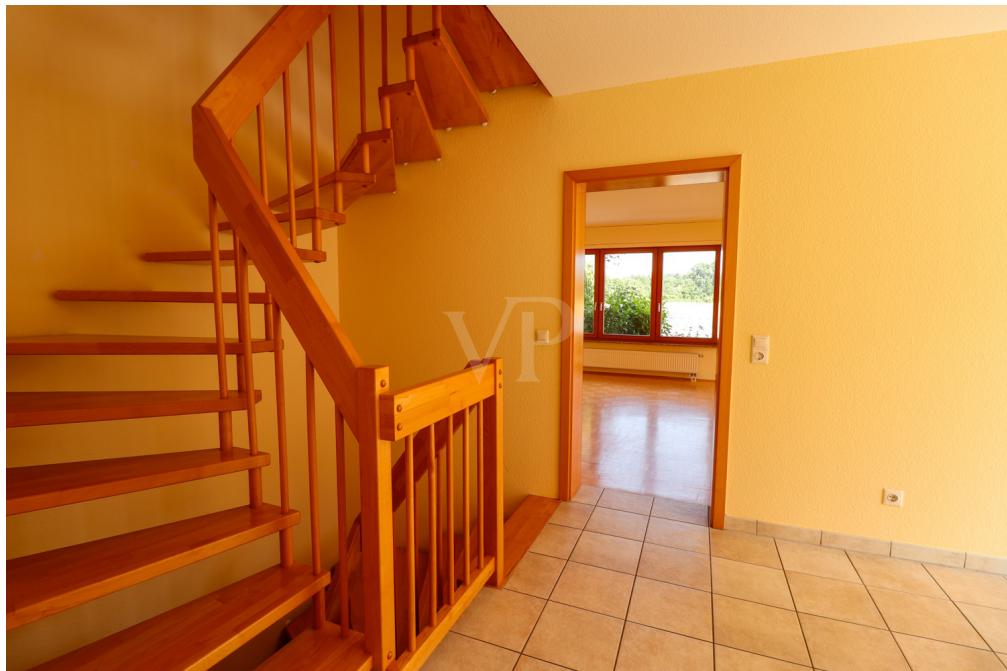
Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Ein erster Eindruck

Diese charmant gelegene und hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1997 bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück höchsten Wohnkomfort.

Individuelle Details, ein durchdachtes Raumkonzept und ein großzügiger Garten lassen keine Wünsche offen. Sie wohnen in einem gepflegten Umfeld mit ansprechender Nachbarschaft. Der idyllische Ortskern ist nur wenige Gehminuten entfernt und versorgt Sie mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Im Erdgeschoss bildet das helle, freundlich gestaltete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten das Herzstück des Hauses. Die separate Küche bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete Schlaf- oder Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss rundet das Raumangebot mit einem weiteren, vielseitig nutzbaren Studio-Zimmer und einem modernen Duschbad ab – inklusive herrlichem Ausblick.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Ausstattung und Details

- Isolierverglasung
- 2 Terrassen
- Wohnräume: Parkett u. Vinyl, Teppichboden im Hobbyraum (UG), Fiesen im Bad, Küche u. Flur
- Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik von 2017
- Studio mit neuwertigem Duschbad
- 2 Badezimmer
- 4 WCs
- Garage mit Fernbedienung (elektrischen Garagentor) inkl.
- Gästezimmer / Hobbyraum im UG 32 m<sup>2</sup>
- Nebenkosten ohne Heizkosten
- 230 m<sup>2</sup> Grünfläche

**Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Alles zum Standort

Ruhige Feldrandlage mit guter Anbindung – Wohnen in Karlsdorf

Das Objekt befindet sich in einer besonders attraktiven Feldrandlage von Karlsdorf – ruhig, naturnah und ideal für Familien sowie Berufspendler. Direkt vor der Tür beginnen weitläufige Spazier- und Radwege, die zu entspannten Auszeiten im Grünen einladen.

Dennoch profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Die Autobahn A5 erreichen Sie in nur etwa 5 Minuten, was eine schnelle Anbindung nach Karlsruhe und in die umliegenden Städte ermöglicht. Die Karlsruher Europaschule ist mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie direkt im Ort oder im nahen Umland.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diese Lage besonders attraktiv.

**Objektnummer: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal  
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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