

Karlsbad / Langensteinbach

# Helle 2 Zi Dachgeschosswohnung mit Balkon und TG Stellplatz in ruhiger Lage von Karlsbad

Objektnummer: 25015034



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25015034       |
| Wohnfläche   | ca. 53 m²      |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1992           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 198.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 136.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)721 - 62 68 42 0

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

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Grundrisse



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Ein erster Eindruck

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Langensteinbach bietet auf ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohngefühl. Dank großer Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung sowie zusätzlicher Dachflächenfenster aus Holz ist die Wohnung lichtdurchflutet. Der Fußboden aus Kork sorgt dabei für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht die freundliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zahlreiche Sonnenstunden und einen weiten Blick bietet – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die helle, vorhandene Einbauküche erleichtert den Einzug. Ein separates Schlafzimmer, mit ausreichend Platz für einen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett, bietet Rückzugsmöglichkeiten für erholsame Nächte. Das Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC ist in klassischem Weiß gefliest. Die im Jahr 2020 durchgeführte Erneuerung der Heizung sorgt für einen effizienten Umgang mit Energie und eine angenehme Raumtemperatur, gesteuert über die Zentralheizung des Hauses. Auch optisch wurde die Immobilie 2021 aufgewertet: Die Fassade erhielt einen neuen Anstrich und präsentiert sich entsprechend gepflegt. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein eigener Kellerraum und ein Gemeinschaftswaschkeller, der den Bewohnern praktische Lösungen für die alltägliche Organisation bietet. Für Ihr Fahrrad steht ein separater Fahrradraum zur Verfügung. Ein Stellplatz in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und gewährleistet ein bequemes Parken, auch in den Abendstunden. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und gut zu vermietende Immobilie in einem ruhigen Wohnumfeld – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Informationen oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Ausstattung und Details

helle sonnige Wohnung  
offene Wohnaufteilung  
Kunststoff Fenster 2-fach verglast  
Dachflächenfenster Holz  
Fußboden Kork  
Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC, weiß gefliest  
Balkon  
Hausgeld. 349,- €  
2020 Heizung neu  
2021 Fassade wurde neu gestrichen  
Gemeinschaftswaschküche  
Kellerraum  
Fahrradraum  
Stellplatz Tiefgarage

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Alles zum Standort

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die Kombination aus einem Grundriss im guten Schnitt, einer modernen Ausstattung und der sehr gepflegten Bausubstanz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

Karlsbad-Langensteinbach ist eine Gemeinde im südlichen Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg, am Nordrand des Schwarzwaldes gelegen mit ca. 15.900 Einwohnern.

Gute Nahverkehrsverbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn und eine schnelle Anbindung an die A8.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen, wie auch Cafés und Restaurants. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Gewerbegebiet „Schießhüttenäcker“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Karlsbad verfügt mit dem Schulzentrum Am Schelmenbusch in Langensteinbach über ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule, sowie drei Sporthallen. Kindergärten sind im Ort und den benachbarten Ortsteilen vorhanden. In Langensteinbach bekannt ist auch das Klinikum Karlsbad-Langensteinbach, ein Krankenhaus der medizinischen Akutversorgung und der medizinisch-beruflichen Rehabilitation, welches einen ausgezeichneten Ruf genießt. Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls direkt vor Ort.

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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