

Karlsdorf-Neuthard

Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Karlsdorf

Property ID: 26204006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 278 m²

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Property ID | 26204006 | Purchase Price | 469.000 EUR |
| Living Space | ca. 123 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Condition of property | Well-maintained |
| Rooms | 5 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 3 | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Bathrooms | 1 | | |
| Year of construction | 1998 | | |
| Type of parking | 1 x Garage | | |

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 184.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 10.11.2034 | Energy efficiency class | F |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1998 |

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



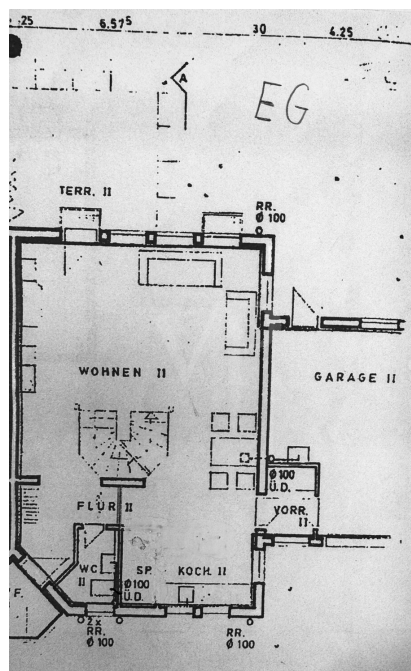
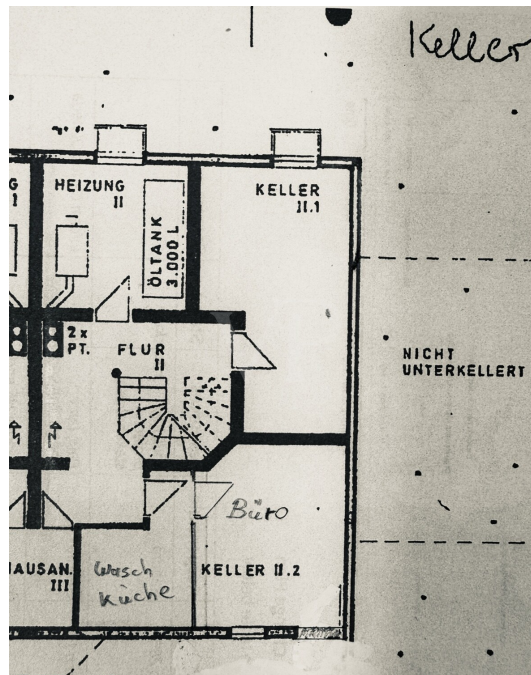
Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

The property



Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

A first impression

In angenehmer und besonders ruhiger Wohnlage von Karlsdorf befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998. Das massiv errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123 m² und einem Grundstück von ca. 278 m² ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen voll verglasten Windfang, von dem aus man in die eigentliche Doppelhaushälfte gelangt. Anschließend erreicht man den Flur, von dem aus ein Gäste-WC sowie der Wohnbereich zugänglich sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht in die angrenzende Küche über, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Eine Treppe im Wohnbereich führt in die oberen Etagen des Hauses. Zudem verfügt das Haus über einen zweizügigen Schornstein, sodass der Einbau eines Kaminofen möglich wäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wird über eine Gasheizung beheizt. Im Keller befindet sich außerdem ein separates Arbeitszimmer.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse und einen angrenzenden Garten.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnen in einer sehr beliebten Wohngegend von Karlsdorf.

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Karlsdorf der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard im Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg). Die ruhige Wohnlage am Ortsrand zeichnet sich besonders durch ihre direkte Feldrandlage aus und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung in gewachsener Struktur geprägt. Durch die Lage in einer Sackgasse entsteht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Lage des Hauses.

Karlsdorf-Neuthard liegt nur wenige Kilometer westlich von Bruchsal und verfügt über eine gute regionale Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B35 sowie die Autobahn A5.

Das Haus ist ab April beziehbar.

Property ID: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com