

Karlsbad / Langensteinbach

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

Property ID: 25015034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

At a glance

Property ID	25015034
Living Space	ca. 53 m ²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	198.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	136.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property



Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property



Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property



Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property



Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property



Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

The property

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

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Floor plans



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

A first impression

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Langensteinbach bietet auf ca. 53 m² 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

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Details of amenities

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

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

All about the location

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.

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25015034 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com