

**Karlsruhe / Oberreut**

# Modernes Wohngefühl am Waldrand mit Licht und Komfort (KFW 70 Haus)

**Property ID: 26015006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

- 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: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## At a glance

Property ID	26015006	Purchase Price	575.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Condition of property	Like new
Year of construction	2014	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	20.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.03.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## The property



Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## The property



Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

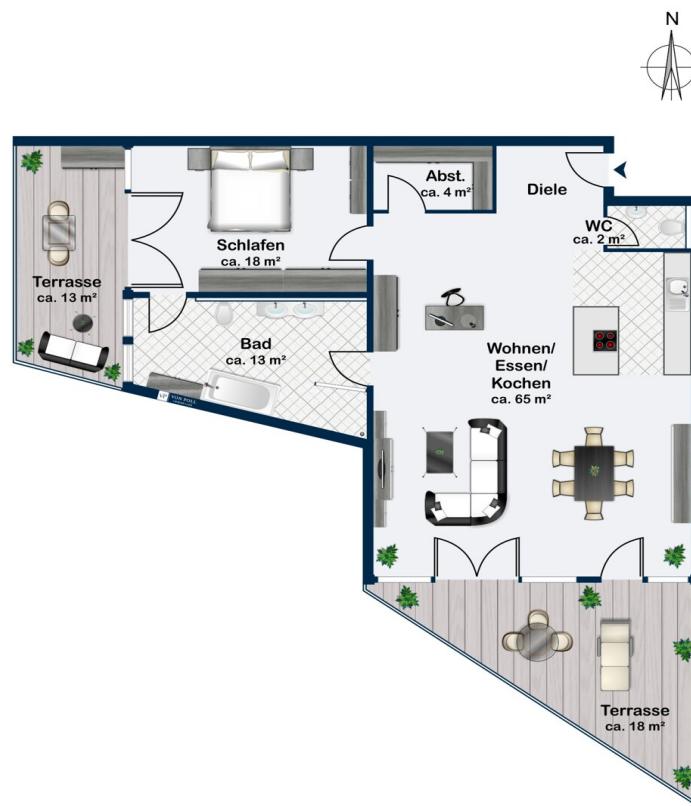
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Floor plans



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: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## A first impression

Modernes Wohngefühl am Waldrand mit Licht und Komfort

Willkommen zu einer Immobilie, die exklusives Wohnen in erstklassiger Qualität mit einer begehrten Waldrandlage verbindet. Diese hochwertige Etagenwohnung befindet sich im 2.Obergeschoss in einem modernen KfW 70 Haus mit insgesamt nur sieben Wohneinheiten, das 2014 fertiggestellt wurde. Die Wohnung überzeugt durch eine neuwertige Ausstattung und bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Lebensgestaltung.

Die Kombination aus anspruchsvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das sowohl Komfort als auch Effizienz verspricht.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre auf, die durch bodentiefe Fenster mit 3-facher Verglasung und elegante Glastüren unterstützt wird. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und sorgen für einen freundlichen Gesamteindruck. Elektrische Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre.

Der Wohnbereich präsentiert sich mit Parkettboden aus Mooreiche, der edle Akzente setzt und für ein harmonisches Ambiente sorgt. Klimaanlage, elektrische Rollläden sowie eine moderne Fußbodenheizung, betrieben mit einer Wärmepumpe, unterstreichen die hochwertige Ausstattungsqualität und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Zwei große Balkone bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und geben Ihnen die Möglichkeit, die ruhige Umgebung am Waldrand zu genießen. Eine große elektrische Markise sorgt auch an sonnigen Tagen für optimalen Schutz und angenehmen Aufenthalt auf dem Balkon.

Die offene Nolte Küche ist mit hochwertigen Miele Geräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design – ideal für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Wanne, einer bodenebenen Dusche, Doppelwaschbecken sowie dem direkten Zugang zu einem der Balkone ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Urinal bietet zusätzlichen Komfort für Besucher.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Für Ihren PKW steht ein Garagenplatz auf einem Doppelparker zur Verfügung – ein weiteres Plus an Komfort und Sicherheit.

Die Lage am Waldrand ist angenehm ruhig. Sie genießen kurze Wege ins Grüne und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Kombination aus moderner Architektur, gehobener Ausstattung und einzigartiger Waldrandlage.

Diese Wohnung vereint hochwertige Materialien, intelligente Raumaufteilung und exklusive Wohnqualität auf ansprechende Weise.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Details of amenities

sofort bezugsfrei !

Obergeschosswohnung

- KfW 70 Haus mit 7 Wohneinheiten
- 1 Zimmer (Schlafen )
- offenes Wohnen und Essen
- Abstellraum
- Gäste WC mit Urinal
- Nolte Einbauküche mit Miele Geräte
- Großes en Suite Tageslichtbad mit Zugang Balkon, mit Wanne, bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- bodentiefe Fenster -3-fach Wärmeschutz-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Glastüren
- Parkettboden - Mooreiche
- Solarpanel für Warmwasserbereitung
- Klimaanlage
- 2 Balkone
- Große elektrische Markise
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- Kellerraum (UG)
- Waschraum (UG)
- Garagenplatz (Doppelparker)

**Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## All about the location

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von dm, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups.

Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. E

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke.

Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein.

Die Wege am Waldrand laden zum Joggen und Spaziergehen ein.

**Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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