Karlsruhe / Hohenwettersbach

Doppelhaushälfte als modernes, energieeffizientes und familienfreundliches Zuhause

Número de propiedad: 24015011

PRECIO DE COMPRA: 840.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 336 m²

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

De un vistazo

Número de propiedad	24015011
Superficie habitable	ca. 176 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	840.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	LUFTWP
Certificado energético válido hasta	15.04.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	29.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

La propiedad

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

La propiedad

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

La propiedad

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

La propiedad

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Una primera impresión

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause. Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2013 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 176 m² bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die gerne großzügig leben. Das Grundstück umfasst ca. 336 m² und verfügt über einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer und eine großzügige Terrasse. Die Immobilie besticht durch ihre helle und moderne Ausstattung. Die gehobene Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung, Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden die für Komfort und Sicherheit sorgen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein hochwertiger Parkettboden aus Eiche sowie Fliesen in den Badezimmern. Die offene Treppe mit Holzstufen und der Kamin im Wohnbereich verleihen dem Haus eine gemütliche und wohlige Atmosphäre. Der Außenluftanschluss am Kaminofen mit externer Verbrennungsluftzufuhr, sorgt neben einem besseren Raumklima auch für mehr Effizienz beim Heizen. Die hochwertige Ausstattung und die modernen Elemente machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legt. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Heizungsart sorgt nicht nur für angenehme Temperaturen und Raumklima im Haus, sondern schont auch die Umwelt und reduziert die Energiekosten. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Entspannung im Freien. Zudem verfügt die Immobilie über einen Carport mit Wallbox, der das Laden eines Elektroautos ermöglicht und somit umweltfreundliche Mobilität unterstützt. Diese neuwertige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren gepflegten Gesamtzustand. Ein ideales Zuhause für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Eigenheim sind. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Detalles de los servicios

- zwei Bäder
- sechs ZImmer
- Einbauküche mit Mielegeräte
- Fenster: Kunststoff, 3-fach isolierverglast
- Dachflächenfenster Velux
- elektr. Rolläden EG, Alu Lamellenjalousien
- manuell Rolläden Küche und OG
- Böden: Parkett (Eiche Stäbchenparkett) Wohnen und Schlafen
- Fliesen: Küche und Bäder
- Bambus: Dachgeschoss
- Treppe: offen, Holzstufen
- Kaminofen: raumluftunabhängig- externe Zuluf
- Terrasse: überdacht, elektrische Markise (weinor)
- Horizontalbeschattung
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe (innenliegend)
- Wohnraumlüftung mit Wärme- u. Luftfeuchtigkeit Rückgewinnung
- 16 cm Perimeter Dämmung
- Netzwerkkabel und Satellitenschüssel
- Rohrleitungen: Edelstahl
- Carport mit Wallbox (11kw)
- Versorgungsschacht für Photovoltik /Solarthermie (vorhanden)

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Todo sobre la ubicación

Hohenwettersbach gehört zu den Bergdörfern von Karlsruhe. Der kinderfreundliche Höhenstadtteil mit rund 230 Metern über dem Meeresspiegel und 116 Metern über Karlsruhe am Rande des Schwarzwaldes gelegen, erfreut das Naherholungsgebiet durch seine hügelige Landschaft mit viel frischer Luft. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Netto fußläufig, Kindergärten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Durch die Erweiterung der Neubaugebiete ist die Einwohnerzahl stark angewachsen, doch der kinderfreundliche Höhenstadtteil hat seinen dörflichen Charakter erhalten. Das großzügige Einfamilienhaus liegt zentrumsnah und ist doch im Grünen. Hohenwettersbach ist durch eine Ringbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch kurze Taktzeiten ist die Karlsruher Innenstadt schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle ist 150 m entfernt. Mit guter Infrastruktur und viel Möglichkeiten für Aktivitäten stehen ein allgemeiner Sportverein, Fußballplatz und ein Tennisclub sowie der örtliche Musikverein zur Auswahl. Den schön angelegten Golfpark Karlsruhe, Gut Batzenhof, erreichen Sie in nur 15 Minuten. Für die Betreuung und Bildung der Kinder stehen zwei Kindergärten sowie die örtliche Grundschule zur Verfügung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist über die B10 in nur wenigen Minuten erreichbar. Mit der Autobahnanschlussstelle Karlsruhe-Karlsbad an der A5 und A8 ist der Stadtteil direkt an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Wohnlage und überzeugt durch die moderne Ausstattung und die vielen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Die Autobahn ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Número de propiedad: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com