

Karlsruhe / Grötzingen

Proporción áurea: perfectamente adaptada a su  
nuevo proyecto de construcción o ampliación \*  
PROCESO DE COTIZACIÓN \*

Número de propiedad: 25015035



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

PRECIO DE COMPRA: 999.999 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.157 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25015035          |
| Superficie habitable | ca. 210 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1955              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 999.999 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 17.06.2028          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 301.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

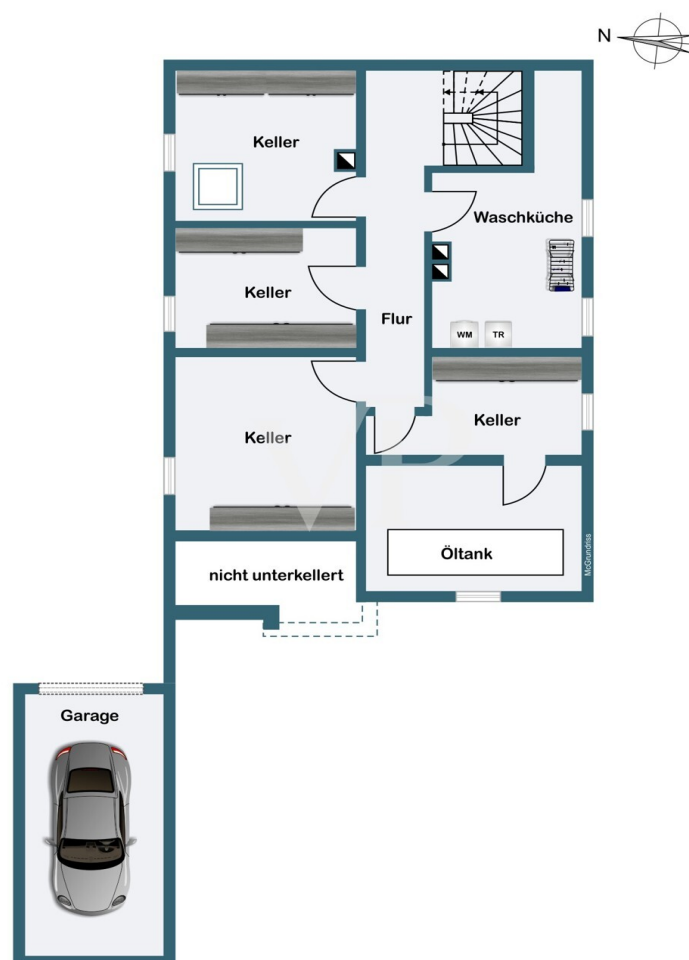


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

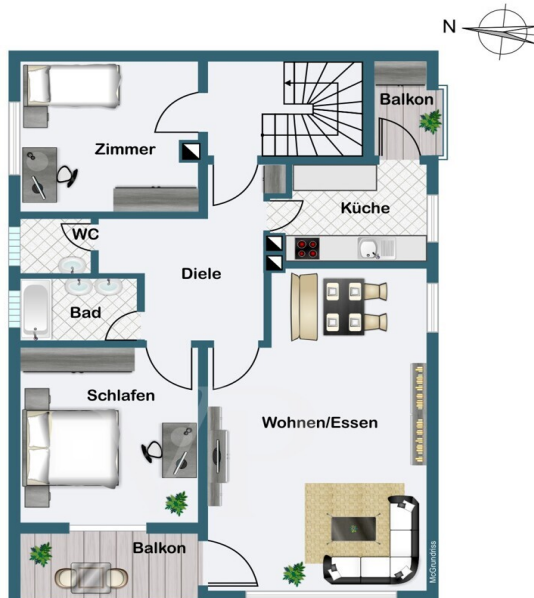
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Una primera impresión

Encantadora casa bifamiliar con una amplia parcela y un gran potencial. Construida en 1955, esta casa bifamiliar se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 1157 m<sup>2</sup> y ofrece una superficie habitable total de unos 210 m<sup>2</sup>, distribuidos en seis estancias. Su sólida construcción y su arquitectura sencilla y atemporal la hacen atractiva tanto para propietarios como para inversores. La casa consta de dos espaciosos apartamentos de 3 a 4 habitaciones en la planta baja y la planta alta, cada uno equipado con cocina independiente, baño con luz natural y un aseo adicional. Los suelos de parquet y mármol, las ventanas de PVC con doble acristalamiento y las persianas garantizan una estancia confortable. Las posibilidades son múltiples: ya sea para un uso tradicional como vivienda bifamiliar, para alquiler parcial o combinando ambas plantas para formar una espaciosa vivienda unifamiliar, esta propiedad se adapta a sus necesidades. Con cuatro dormitorios, es ideal para familias numerosas, una oficina en casa o para disfrutar de un tiempo libre creativo. Toda la casa se calienta mediante un moderno sistema de calefacción central de gasóleo, que también proporciona agua caliente. Un punto a destacar es la espaciosa terraza orientada al oeste, un lugar ideal para relajarse al aire libre o disfrutar de agradables veladas con familiares y amigos. El amplio jardín ofrece amplio espacio para un diseño personalizado: como zona de juegos, huerto o zona de esparcimiento. Gracias al tamaño de la parcela, también es posible una ampliación o nueva construcción en el futuro, ideal para ampliar la superficie habitable o crear un apartamento independiente. Con esta propiedad, adquirirá una casa bien cuidada con gran potencial y flexibilidad, ya sea como vivienda multigeneracional, como inversión inmobiliaria o como una espaciosa vivienda familiar. Le invitamos a concertar una visita y descubrir las numerosas posibilidades que ofrece esta encantadora casa.

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Detalles de los servicios

- Gemütliches Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- solide Bauweise
- 4 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Kunststoff 2-fach verglast
- Rollläden
- Die beiden 3-4 ZKB-Wohnungen verfügen über Parkett - und Marmorböden
- 2 WC
- 2 Tageslichtbäder
- Großzügige Terrasse mit Westausrichtung
- Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Bj. 2006).
- Garage

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Todo sobre la ubicación

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert.

Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzingen Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

Número de propiedad: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 301.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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