

Karlsruhe / Daxlanden

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Gartenfreiraum – Familienleben neu erleben auf Erbpachtgrundstück

*Número de propiedad: 26015005*



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

**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 594 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

- 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: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## De un vistazo

Número de propiedad	26015005	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 200,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7.5	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1959	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 163 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	138.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.03.2036	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



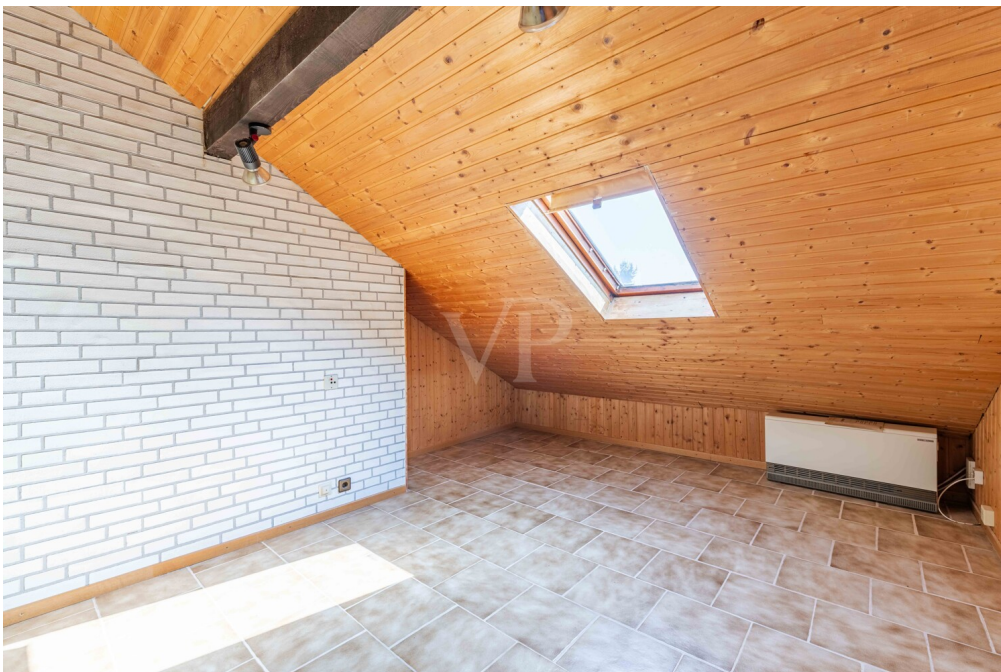
Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



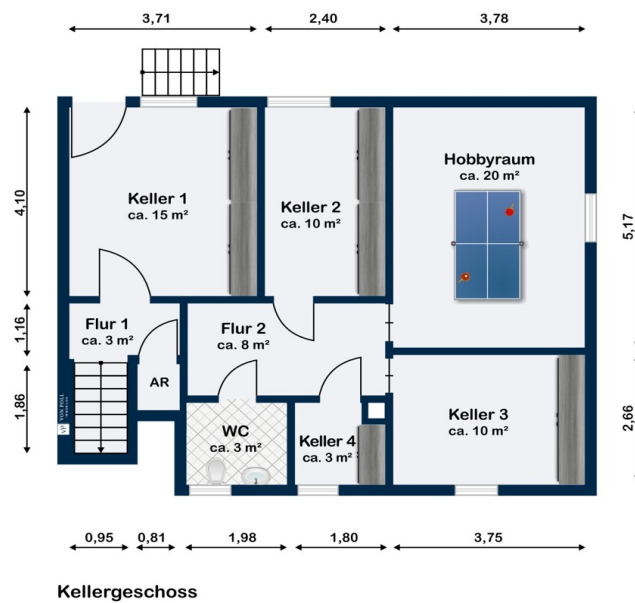
Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

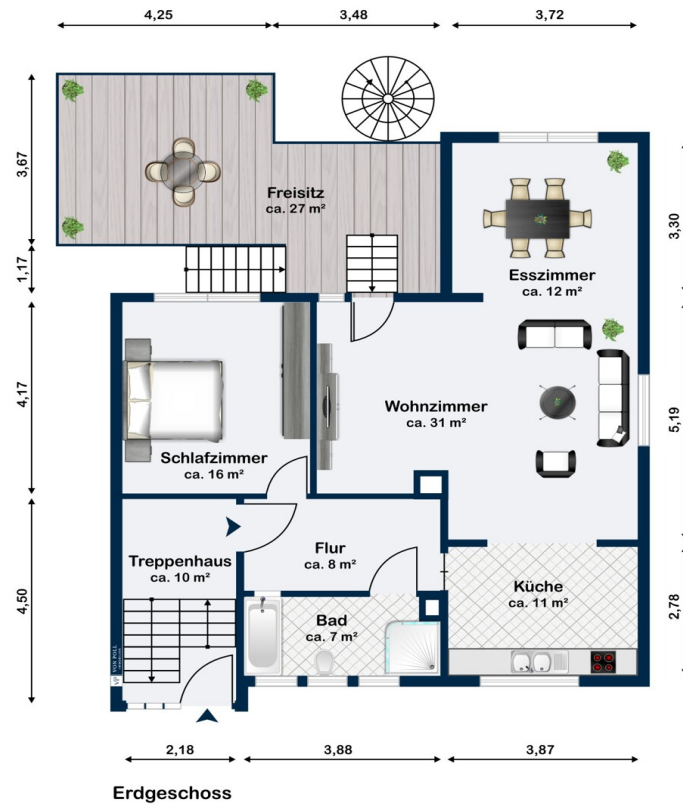
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

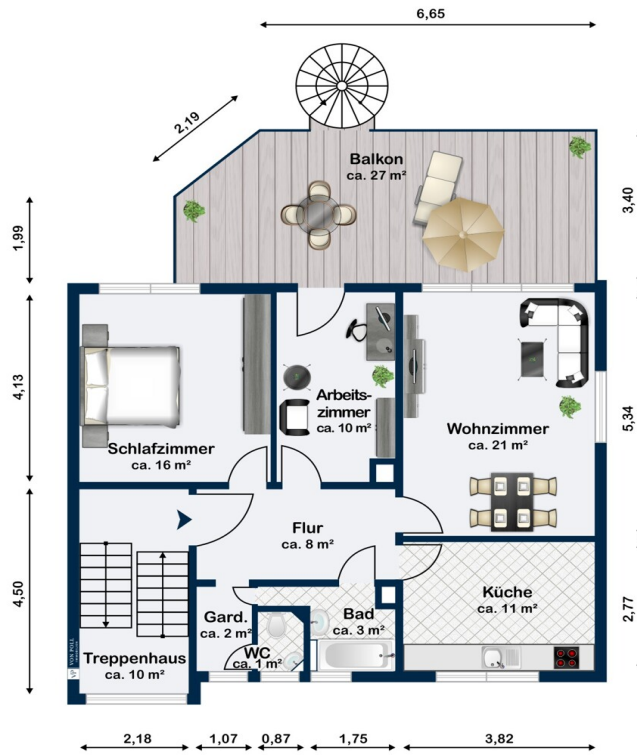
T.: 0721 6268 42 0

Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

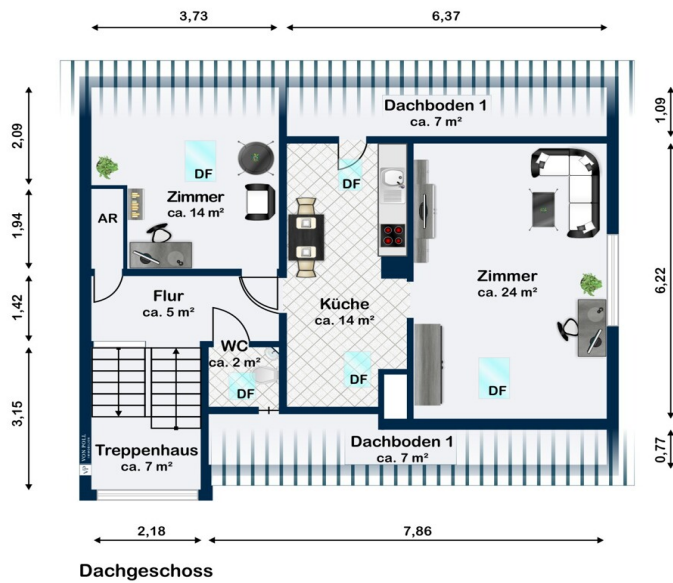
## Planos de planta







Obergeschoss



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: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt mit zahlreichen, modernen Ausstattungsmerkmalen, einem gelungenen Anbau aus dem Jahr 2015 sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 495 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200,69 m<sup>2</sup> verteilt auf 7,5 Zimmer und zwei Badezimmer bietet das Haus vielseitige Möglichkeiten für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Besonders hervorzuheben ist das Erbbaurecht, das folgende Optionen bietet: Die Übernahme für 32 Jahre zu € 1017.- Jährlich/€ 84,75.- monatlich ist möglich, alternativ kann das Erbbaurecht für weitere 99 Jahre verlängert werden oder man erwirbt das Erbbaugrundstück für € 357.000,-

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die moderne Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet – ein besonders komfortabler Bereich für das tägliche Kochen. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine helle 3-Zimmer-Wohnung. Auch hier ist eine voll ausgestattete Einbauküche mit sämtlichen elektrischen Geräten vorhanden. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Der Balkon ist großzügig bemessen und mit einer elektrisch steuerbaren Markise ausgestattet. Hier lässt sich der Ausblick ins Grüne genießen.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Jugendzimmer

oder Büro eignen.

Im Untergeschoss finden Sie einen großen Keller, der weitere Abstellmöglichkeiten schafft. Zudem ist ein separates WC vorhanden. Hochwertige Fenster mit Doppelverglasung und elektrische Jalousien tragen zum Wohnkomfort bei. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Videosprechanlage.

Der Garten beeindruckt mit einem Wasserbassin, einem Spielplatz, Freisitz und einem Gartenhäuschen. Er bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Die überlange Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung. Die Kombination aus Fußbodenheizung und elektrischer Beheizung gewährleistet ein angenehmes Wohngefühl in allen Bereichen.

Der großzügige Grundriss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeit und die moderne Ausstattung machen dieses Zweifamilienhaus zu einer interessanten Option für alle, die ein hochwertiges Zuhause suchen. Die flexible Gestaltung des Erbbaurechts rundet das Angebot ab und eröffnet individuelle Perspektiven hinsichtlich der künftigen Nutzung und Investition.

Bei Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen.

**Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Detalles de los servicios

- Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Erbpachtrecht
- Ideal für die große Familie
- Erbpachtrecht mit hervorragenden und besonderen Möglichkeiten:
  1. Erbbaurecht Übernahme für 32 Jahre  
Jährlicher Erbbauzins € 1017.- / Monatlich € 84,75.-
  2. Verlängerung des Erbbaurechts für 99 Jahre
  3. Kauf des Erbbaugrundstücks für € 357.000,- möglich
- Sehr schöner Anbau und Erweiterung 2015
- Großzügig geschnittene 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit toller Einbauküche und allen elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zugang zur Terrasse und Garten
- Fussbodenheizung
- Helle 3 Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Einbauküche und allen elektrischen Geräten,
- Gäste WC
- Herrlich grosser Balkon mit Markise
- 2 Zimmer im Dachgeschoss bestens geeignet als Jugendzimmer oder Büro
- Großer Keller mit Separaten WC
- Fenster Doppelverglasung
- Elektrische Jalousien
- Video Sprechanlage
- Garten mit Wasserbassin, Spielplatz, Freisitz und Gartenhäuschen
- Überlange Garage

**Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Todo sobre la ubicación

Daxlanden, ein lebendiger Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Karlsruhe selbst ist als bedeutender Technologie- und Justizstandort in Baden-Württemberg bekannt und überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine hohe Lebensqualität. Die Lage Daxlandens am Rhein und der Alb sowie die ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsmittel schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Die wirtschaftliche Stärke der Region und die nachhaltige Nachfrage im Premiumimmobiliensegment unterstreichen die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

In Daxlanden erwartet Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld mit einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Von der Grund- und Hauptschule bis hin zu mehreren Kindergärten sind alle wichtigen Anlaufstellen für die frühkindliche und schulische Förderung in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege im Alltag und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Zudem sorgen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, die Kinder zum Spielen und Entdecken einladen und Familien gemeinsame Stunden in der Natur ermöglichen.

Auch im Bereich Gesundheit bietet Daxlanden umfassende Versorgung: Kinder- und Jugendmedizinische Praxen sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie Apotheken und Hausärzte, die eine schnelle und zuverlässige Betreuung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Bus- und Straßenbahnstationen wie „Turnerstraße“ (2 Minuten zu Fuß) und „Kirchplatz“ (6 Minuten zu Fuß) verbinden Daxlanden optimal mit dem gesamten Karlsruher Stadtgebiet und ermöglichen eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Ergänzt wird das Angebot durch

vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und einladende Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Wohnumfeld mit exzellenten Bildungs- und Freizeitangeboten suchen, präsentiert sich Daxlanden als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft vereint. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Número de propiedad: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Otros datos

**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: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## 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)