

Karlsruhe / Durlach

## Rodeado de naturaleza: Idílico bungalow con amplitud y privacidad

Número de propiedad: 25015029



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

PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 981 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- 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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25015029   |
| Superficie habitable | ca. 175 m² |
| Habitaciones         | 4          |
| Dormitorios          | 2          |
| Baños                | 1          |
| Año de construcción  | 1967       |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 990.000 EUR                                                        |
| Casa                           | Bungalow                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2002                                                               |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                             |
| Espacio utilizable             | ca. 73 m²                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón                       |

Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 15.10.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 462.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |



Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

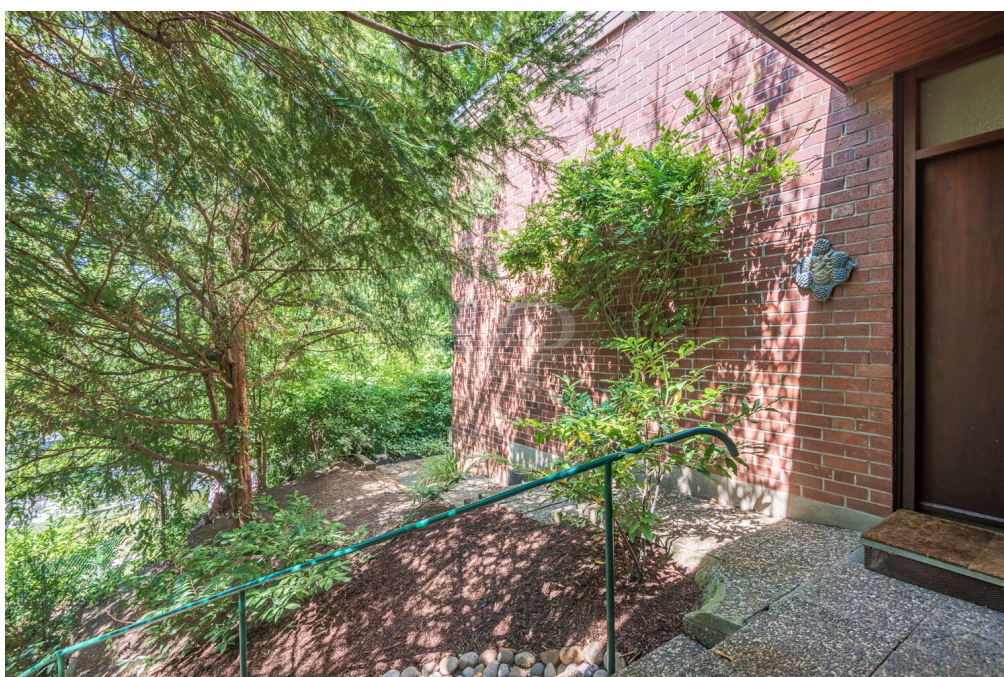
## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad



Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

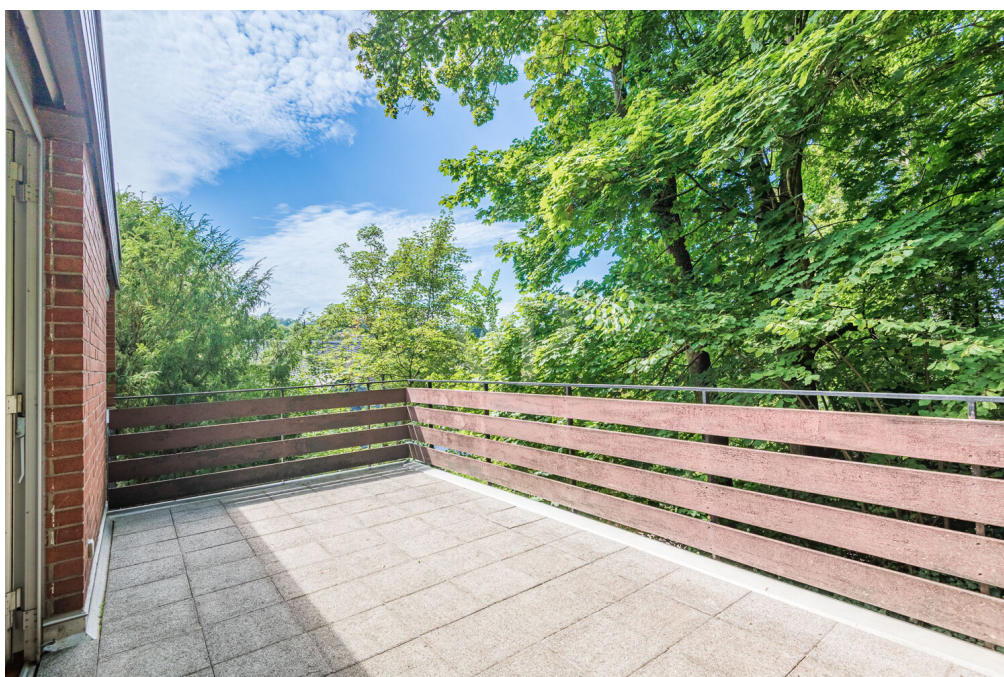
## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

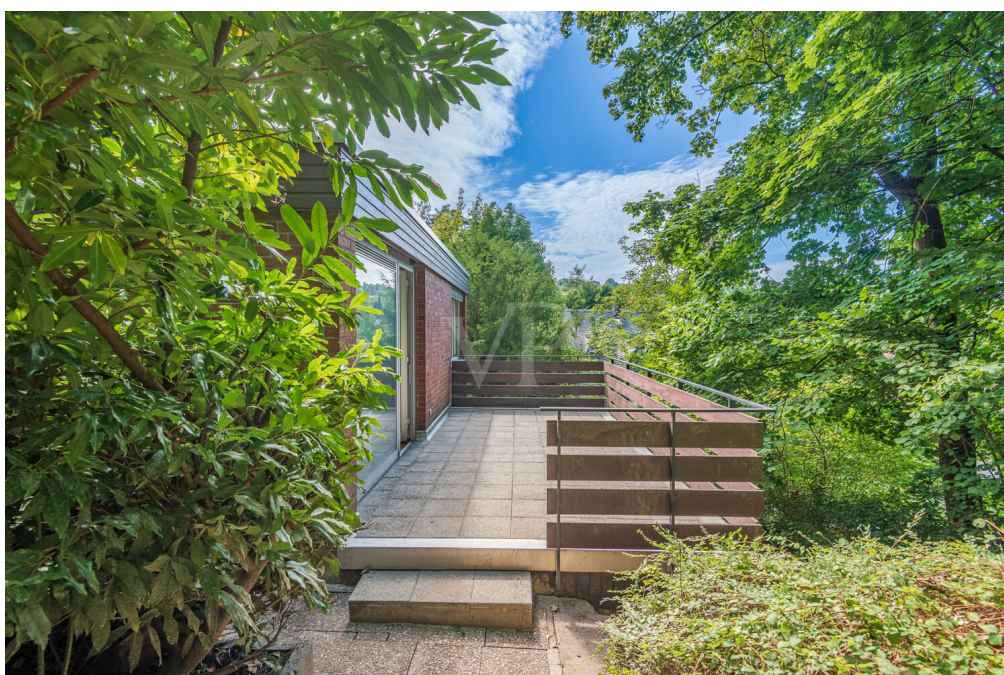
## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

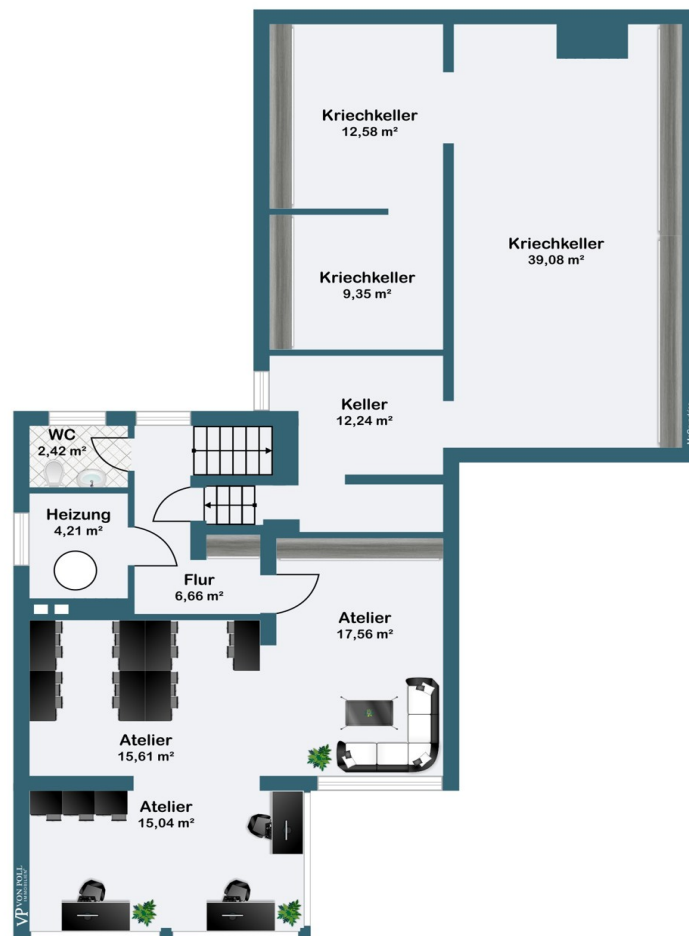
## La propiedad



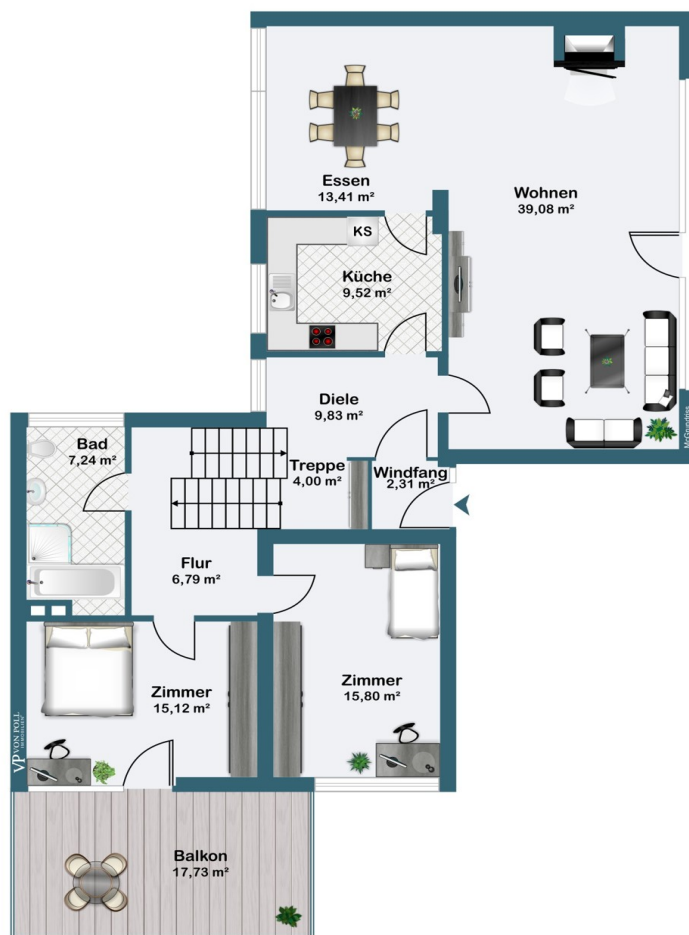


Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Una primera impresión

Idílica ubicación: Bungalow con amplio espacio y privacidad. Enclavado en plena naturaleza en un entorno tranquilo, este bungalow de sólida construcción, que data de 1967, ofrece una espaciosa vivienda en una amplia parcela de aproximadamente 981 m². La robusta construcción de ladrillo garantiza una base resistente y duradera. La elegante distribución conduce desde la entrada a un pasillo central que da acceso a todas las estancias. El espacioso salón-comedor cuenta con grandes ventanales que inundan el espacio de luz natural y ofrecen vistas a la vegetación circundante. Desde aquí, se accede a la gran terraza, perfecta para relajarse al aire libre. Una chimenea proporciona un calor acogedor en los días más fríos. La cocina contigua ofrece amplio espacio para sus ideas de diseño de interiores. La casa cuenta con dos amplios dormitorios, un baño con luz natural y un aseo de invitados independiente. El sótano incluye un estudio, ideal como estudio o sala de ocio, que ofrece un remanso de paz. La propiedad cuenta con una amplia terraza, un balcón y un jardín circundante, que proporciona amplio espacio y privacidad. Un garaje doble completa la oferta. Ubicación tranquila con buenas conexiones de transporte. Aquí vivirás cerca de la naturaleza en un entorno tranquilo, con fácil acceso a tiendas, colegios y actividades de ocio. Un espacioso bungalow con mucho espacio y privacidad, ideal para familias, parejas o autónomos que buscan un hogar estable en una zona tranquila.

Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Detalles de los servicios

- massive Bauweise - Backsteine
- Fassade: Klinker und Holzverkleidung
- raumhohe Fenster
- Kunststoffenster 2-fach Verglasung
- Rollläden manuell bedienbar
- Travertin Fliesen
- Tageslichtbad mit begehbaren Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Haustechnik -Gaszentralheizung 2002
- Doppelgarage
- Kamin
- große Terrasse
- Balkon



Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Todo sobre la ubicación

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, nahe dem Zentrum von Karlsruhe befindet sich dieses herrliche Anwesen in ruhiger Umgebung mit hohem Freizeitwert. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes.

Sie befinden sich in Karlsruhe direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar.

Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München.

Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strassbourg.

Número de propiedad: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 462.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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)