

Karlsdorf-Neuthard

# Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Karlsdorf

CODE DU BIEN: 26204006



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 278 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26204006	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1998		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	184.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété



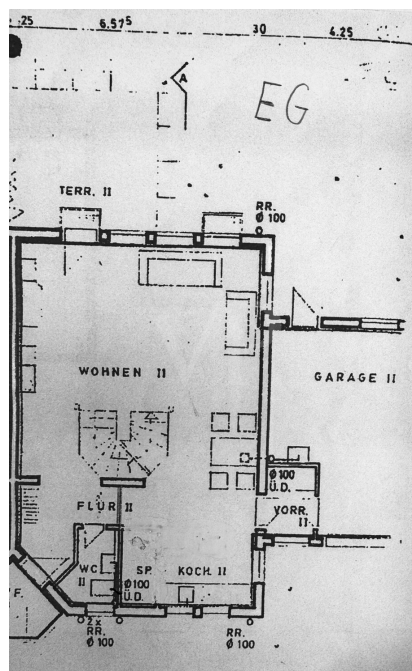
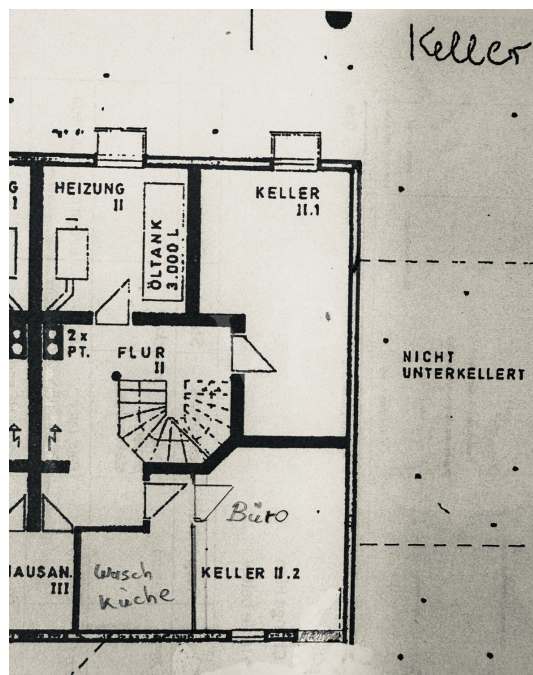
**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Une première impression

In angenehmer und besonders ruhiger Wohnlage von Karlsdorf befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998. Das massiv errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 278 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen voll verglasten Windfang, von dem aus man in die eigentliche Doppelhaushälfte gelangt. Anschließend erreicht man den Flur, von dem aus ein Gäste-WC sowie der Wohnbereich zugänglich sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht in die angrenzende Küche über, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Eine Treppe im Wohnbereich führt in die oberen Etagen des Hauses. Zudem verfügt das Haus über einen zweizügigen Schornstein, sodass der Einbau eines Kaminofen möglich wäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wird über eine Gasheizung beheizt. Im Keller befindet sich außerdem ein separates Arbeitszimmer.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse und einen angrenzenden Garten.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnen in einer sehr beliebten Wohngegend von Karlsdorf.

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Karlsdorf der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard im Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg). Die ruhige Wohnlage am Ortsrand zeichnet sich besonders durch ihre direkte Feldrandlage aus und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung in gewachsener Struktur geprägt. Durch die Lage in einer Sackgasse entsteht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Lage des Hauses.

Karlsdorf-Neuthard liegt nur wenige Kilometer westlich von Bruchsal und verfügt über eine gute regionale Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B35 sowie die Autobahn A5.

Das Haus ist ab April beziehbar.

**CODE DU BIEN: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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