

Karlsruhe / Grötzingen

## Le nombre d'or – Idéal pour votre projet de construction neuve ou d'extension \* DEVIS \*

**CODE DU BIEN: 25015035**



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

**PRIX D'ACHAT: 999.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.157 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015035	Prix d'achat	999.999 EUR
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon
Année de construction	1955		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	301.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2028	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

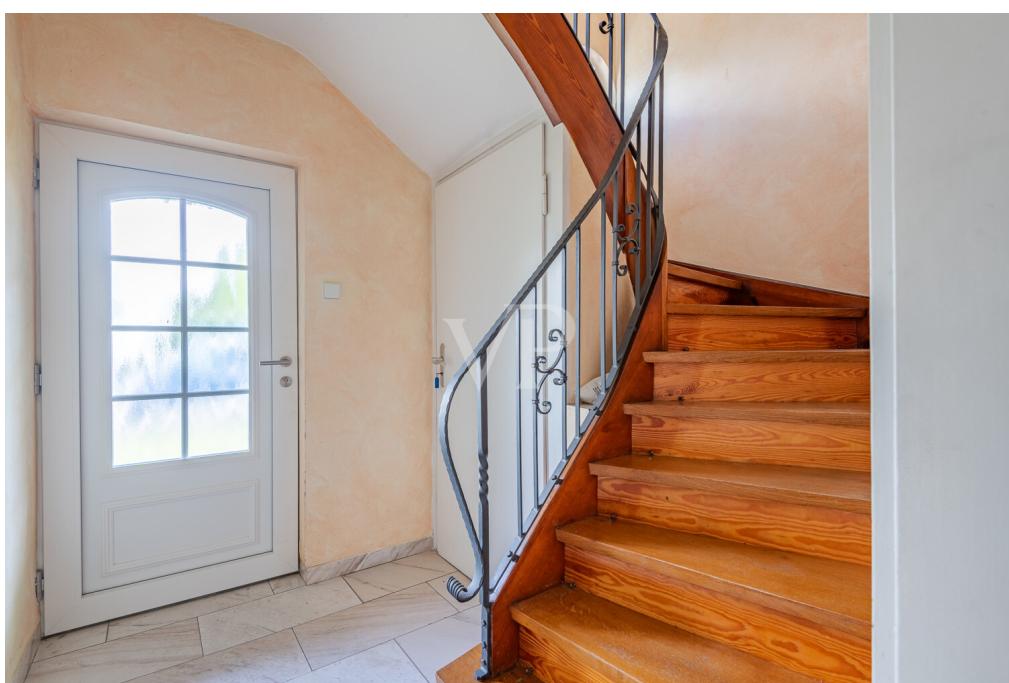
CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

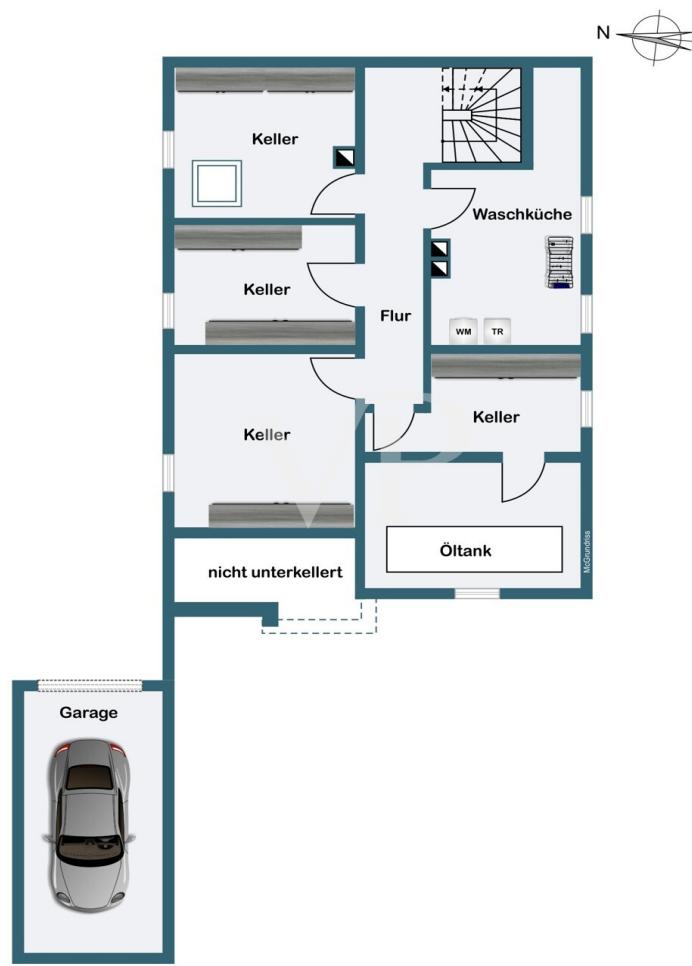


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Une première impression

Charmante maison bifamiliale sur un grand terrain offrant un potentiel polyvalent. Construite en 1955, cette maison se situe sur un terrain généreux d'environ 1 157 m<sup>2</sup> et propose une surface habitable totale d'environ 210 m<sup>2</sup>, répartie sur six pièces. Sa construction solide et son architecture sobre et intemporelle séduisent aussi bien les propriétaires occupants que les investisseurs. La maison comprend deux appartements spacieux de 3 à 4 pièces, situés au rez-de-chaussée et à l'étage. Chacun est équipé d'une cuisine séparée, d'une salle de bains baignée de lumière naturelle et de toilettes séparées. Parquet et marbre, fenêtres PVC double vitrage et volets roulants assurent un confort optimal. Les possibilités sont multiples : utilisation traditionnelle en maison bifamiliale, location partielle ou transformation des deux étages en une spacieuse maison unifamiliale, cette propriété s'adapte à vos besoins. Avec quatre chambres, elle est idéale pour les familles nombreuses, un bureau à domicile ou un atelier créatif. L'ensemble de la maison est chauffé par un système de chauffage central au fioul moderne, qui assure également la production d'eau chaude sanitaire. L'un des atouts majeurs de cette propriété est sa spacieuse terrasse exposée ouest, idéale pour se détendre en plein air ou partager des soirées conviviales en famille ou entre amis. Le vaste jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement : aire de jeux, potager ou havre de paix verdoyant. Grâce à la superficie du terrain, une extension ou une construction neuve est envisageable, permettant d'agrandir l'espace habitable ou de créer un appartement indépendant. Cette maison, en excellent état, offre du cachet, du potentiel et une grande flexibilité, que ce soit comme résidence multigénérationnelle, investissement locatif ou spacieuse maison familiale. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et découvrir toutes les possibilités qu'offre cette charmante maison.

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzinger 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.

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Contact

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

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

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

---

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