

Karlsruhe / Grünwinkel

# Großzügig und hell: Exklusives Loft- Appartement mit Süd-West-Balkon

CODE DU BIEN: 26015007



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

**PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

- 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: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015007	Prix d'achat	645.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Type	Loft Studio Atelier
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	97.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph showing three people in a professional setting. A woman in a light grey suit is shaking hands with a man in a dark sweater and light trousers, who is also shaking hands with another woman in a dark blue suit. They are standing in front of a dark wall with a window showing greenery.

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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel

## Plans d'étage



2. Obergeschoss Loft

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: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## Une première impression

Diese exklusive Loft-Appartement richtet sich an Menschen, die „anspruchsvolles wohnen“ und ein individuelles Ambiente zu schätzen wissen – genau das Richtige „für Individualisten“. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier ein Zuhause, in dem Komfort, Ästhetik und Funktionalität auf gehobenem Niveau miteinander vereint werden und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattungsqualität.

Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines massiv gebauten Hauses, das im Jahr 2002 fertiggestellt wurde. Die Wohnung besticht durch ihre offene und großzügige Raumgestaltung mit insgesamt 3 Zimmern. Zahlreiche, teils bodentiefe Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Wohnbereiche, die zu jeder Tageszeit eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Das weitläufige Wohnzimmer wirkt besonders durch den zentral im Raum stehenden, drehbaren Kaminofen, der gleichzeitig mit Holz oder Kohle beheizt werden kann und an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein weiteres Highlight: Das Wohnzimmer ist mit einem Klimagerät ausgestattet und bietet Ihnen auch im Sommer stets angenehme Raumtemperaturen. Die vorhandenen Parkettböden aus Räumereiche verleihen den Räumen einen edlen Charakter und ergänzen die hochwertige Ausstattung.

Die moderne Einbauküche mit Küchenblock ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Hier verbindet sich Funktionalität mit ansprechendem Design – optimale Bedingungen für alle, die Wert auf gutes Kochen und ein stilvolles Miteinander legen. Das Tageslichtbad besticht durch seine exklusive Ausstattung: Eine freistehende Badewanne und eine bodenebene Dusche laden zum Entspannen ein. Die Designer-Armaturen, das Waschbecken sowie das WC wurden von Phillip Starck / Duravit ausgewählt und setzen stilvolle Akzente. Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das sich ebenfalls hochwertig präsentiert. Eine praktische

Abstellkammer sorgt dafür, dass Ihre persönlichen Dinge problemlos verstaut werden können.

Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon ermöglicht Ihnen entspannte Stunden im Außenbereich und erweitert den Wohnraum ins Freie. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und angenehme Abende – ein weiteres Plus für Menschen mit individuellen Ansprüchen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die Ihnen einen sicheren und komfortablen Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Modernste Technik und durchdachte Ausstattungsdetails – von der zentralen Gasheizung bis zu hochwertigen Designer-Sanitärobjekten – verleihen dieser Wohnung einen einzigartigen Charakter für anspruchsvolle Individualisten.

Erleben Sie stilvolles Wohnen auf hohem Niveau – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## Détails des commodités

Loft Appartement

155 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

Obergeschoss

3 Zimmer

Massivbauweise

viele, teils bodentiefe Fenster (Kunststoff 2-fach verglast)

Gasheizung - neuer Brenner 2024

Wohnzimmer mit Klimagerät

zentral im Raum stehender, drehbarer Kaminofen (Holz / Kohle)

Parkettboden (Räuchereiche)

Abstellraum (Waschmaschinenanschluss)

Einbauküche und Küchenblock, hochwertige Elektrogeräte

Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodenebener Dusche

Designer Armaturen, Waschbecken und WC im Bad und Gäste-WC sind von Phillip Starck / Duravit.

Separates Gäste WC

Süd-West Balkon

Kellerraum

abschließbare Garage

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## Tout sur l'emplacement

Grünwinkel liegt im Südwesten Karlsruhes nahe der Innenstadt und zur Alb mit ihren Parkanlagen und viel Grün zum Spazieren gehen und Sport treiben. Praktisch im Alltag: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe wie (Lidl, dm, Kaufland, Getränkemarkt, HIT, Bio-Supermarkt,...). Postzentrum 500 m. Fitnessstudio, Kneipen, Restaurants, Bäckerei und Eisdiele sind fussläufig zu erreichen. Zudem gibt es ein größeres Gewerbegebiet in Grünwinkel. Dort befindet sich u. a. auch die Brauerei Moninger, die größte Brauerei Karlsruhes und viele Einkaufsmöglichkeiten. Außerdem grenzt Rheinstetten mit der Messe Karlsruhe im Norden an den Stadtteil.

Dank den Bundesstraßen B10 und B36 profitieren die Grünwinkler von einer guten Verkehrsanbindung und sind mit dem Auto schnell am umliegenden Ziel. Eine Straßenbahnanbindung verläuft im Norden des Stadtteils und verbindet den öffentlichen Nahverkehr Grünwinkels mit der Weststadt, Daxlanden und der Stadt Rheinstetten.

Schnelle Anbindung über die Südtangente in die Pfalz oder zur Autobahn. Ca. 10 Min. mit dem Auto in die Innenstadt. Nächste Bushaltestelle in ca. 300 m, und nächste Straßenbahnhaltestelle sind in ca. 800 m erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26015007 - 76185 Karlsruhe / Grünwinkel**

## 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)