

Karlsruhe / Durlach

Profitez d'une vie de famille lumineuse grâce à une cheminée et un grand balcon.

CODE DU BIEN: 25015038



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.600 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100,3 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015038
Surface habitable	ca. 100,3 m ²
Etage	2
Pièces	4
Année de construction	2024

Prix de loyer	1.600 EUR
Coûts supplémentaires	300 EUR
Type	Etage
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	12.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Une première impression

Ce superbe appartement en dernier étage offre environ 100,3 m² de surface habitable et propose un concept de vie raffiné pour ceux qui apprécient le confort moderne et un mobilier haut de gamme. Achievé en 2024, l'immeuble résidentiel est situé dans un quartier calme, très bien desservi par les transports en commun. Disponible à partir du 1er février 2026, l'appartement est idéal pour les couples ou les familles à la recherche d'un logement contemporain et spacieux. Son agencement bien pensé comprend quatre pièces, dont un séjour/salle à manger lumineux avec un poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse. De grandes fenêtres et un parquet en chêne massif de qualité supérieure mettent en valeur cet espace de vie ouvert. De là, on accède à un balcon spacieux qui, grâce à son store électrique, offre de multiples possibilités et prolonge l'espace de vie. La cuisine moderne et équipée comprend des appareils électroménagers de marque haut de gamme et offre de nombreux rangements, parfaits pour concocter des repas ou partager des soirées conviviales en famille ou entre amis. Des toilettes séparées sont à disposition des invités. Une buanderie pratique permet de laver et de ranger discrètement le linge. Les finitions haut de gamme de l'appartement répondent à des exigences de discrétion élevées. Le chauffage au sol assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces, tandis que les fenêtres à triple vitrage et les volets roulants électriques garantissent une isolation phonique et thermique performante. La climatisation offre un confort supplémentaire lors des journées chaudes. La conception écoénergétique contribue à de faibles charges, rendant cet appartement non seulement confortable, mais aussi économiquement attractif. Parmi les autres atouts, citons une cave privative et un local à vélos partagé, offrant un espace généreux pour vos effets personnels ainsi que pour votre matériel de sport et de loisirs. Situé au calme, à l'étage, cet appartement offre un cadre de vie paisible tout en étant proche des commerces, des écoles et des crèches. Grâce à une excellente desserte par les transports en commun, vous accédez rapidement au centre-ville et aux environs, un emplacement particulièrement attractif pour les personnes travaillant à l'extérieur et les familles. Ce bien allie confort haut de gamme, architecture contemporaine et finitions soignées. Venez le découvrir par vous-même en prenant rendez-vous pour une visite et explorez les nombreux atouts de ce bel immeuble neuf. Nous serons ravis de vous faire visiter l'appartement.

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Détails des commodités

- Moderner Neubau
- Bezugsfrei ab 01.02.2026
- Ruhige Obergeschosswohnung
- Ideal für Pärchen und Familien
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit Kaminofen
- Moderne und chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Großer Balkon mit elektrischer Markise
- Eiche Parkettboden
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Klimaanlage
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tout sur l'emplacement

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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

www.von-poll.com