

Karlsruhe

# Ihr neues Zuhause! Grundstück in Süd-West Ausrichtung mit altem Baumbestand

**CODE DU BIEN: 26015011**



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

**PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 746 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

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

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015011	Prix d'achat	445.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

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

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## Une première impression

Willkommen zu Ihrer potenziellen Wunschimmobilie in Karlsruhe – einem exklusiven Grundstück mit ganz besonderen Vorzügen. Hier präsentieren wir Ihnen eine seltene Gelegenheit, die höchste Wohnqualität und umfangreiche eigene Gestaltungsmöglichkeiten in einer begehrten Lage miteinander verbindet. Angeboten wird ein großzügiges, 746 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Süd-West Ausrichtung und bebaubar mit einer Doppelhaushälfte. Dieses Objekt vereint die Vorteile urbanen Wohnens mit dem Komfort eines großen Gartens und überzeugt durch zahlreiche Möglichkeiten zur eigenen Gestaltung.

Die Bebauung des Grundstücks richtet sich nach § 34 Nachbarschaftsbebauung, was Ihnen eine gute Bebauungsmöglichkeit für Ihre individuellen Wünsche bietet. Die Doppelhaushälfte ist ideal für alle, die einen Platz zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen suchen. Besonders hervorzuheben ist die ruhige, dennoch zentrale und begehrte Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe und bieten den perfekten Rahmen für den Alltag.

Die Straßenansicht wird von gepflegten Wohnhäusern und altem Baumbestand geprägt, was die besondere Wohnatmosphäre dieser Region unterstreicht. Das Grundstück punktet mit einem großen Garten in Südwest-Ausrichtung, der viel Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie bietet. Der Gartenbereich beeindruckt durch seinen alten, gewachsenen Baumbestand und ist teilweise naturnah belassen, sodass Privatsphäre gewährleistet wird und verschiedene naturnahe Gestaltungsideen realisiert werden können. Vom Garten aus bietet sich ein weiter Blick ins Grüne, mit freiem Zugang zu alten Bäumen und einen Zugang im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Zusätzlich ermöglicht das Grundstück durch seine Größe und die Bebauung nach § 34 eine Vielzahl an Entwicklungsmöglichkeiten, egal ob Sie selbst einziehen,

zusätzliche Flächen schaffen oder den Garten nach Ihren Vorstellungen gestalten möchten. Hier erschließt sich Ihnen eine seltene Chance, Ihre eigene Gestaltungsmöglichkeit in einer begehrten Lage Karlsruhes zu verwirklichen.

Dieses Angebot richtet sich an alle, die die Vorzüge eines großen Gartens, die angenehme Nachbarschaft und die besondere Verbindung von Urbanität und Natur suchen. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten, die Sie hier erwarten.

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## Détails des commodités

Bebaubares Grundstück für eine Doppelhaushälfte

Bebauung nach § 34 Nachbarschaftsbebauung

Doppelhaushälfte - DHH

mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>

Bauweise: Die Häuser sind in der Regel gespiegelt oder identisch,

Verbindung: Die Verbindung erfolgt über eine gemeinsame Wand, oft eine

[Grenzbebauung]. Erschließung: Jede Hälfte hat einen separaten Eingang und

eigene Versorgungsleitungen

- Toplage in Karlsruhe
- idealer Platz zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen
- Doppelhaushälfte mit Garage
- ruhige, begehrte Lage
- alter Baumbestand
- Garten Südwest Ausrichtung
- Gute Bebauungsmöglichkeit

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## Tout sur l'emplacement

Karlsruhe besticht als lebendige und wirtschaftsstarke Stadt mit einem Immobilienmarkt, der durch seine überdurchschnittlich hohen Preise und eine stabile Nachfrage geprägt ist. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit einer exzellenten Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien macht. Bedeutende Arbeitgeber wie Siemens sowie renommierte Gerichte sorgen für eine solvente und gebildete Bevölkerung, die das Lebensumfeld nachhaltig prägt. Die geplanten Neubauprojekte wie das „City Park“-Quartier versprechen zudem eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung, die den hohen Lebensstandard weiter unterstreicht.

In diesem attraktiven Umfeld finden Familien ein besonders kinderfreundliches und sicheres Wohnumfeld mit zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Gemeinschaftspflege. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen und Erholungsflächen schafft ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Die kurzen Wege zu Kindertagesstätten und Schulen ermöglichen einen entspannten Alltag, während nahegelegene Parks und Spielplätze Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten.

Für Familien sind die erstklassigen Bildungsangebote ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die „Pamina“ und der „Kindergarten Sankt Konrad“ sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Werner-von-Siemens-Schule und weitere Grund- und weiterführende Schulen, die eine umfassende und hochwertige Ausbildung garantieren. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Kinderarztpraxen und Apotheken, sorgt für ein sicheres Gefühl im Alltag. Das Städtische Klinikum ist ebenfalls bequem in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar, was eine optimale gesundheitliche Versorgung gewährleistet. Die

fußläufig erreichbaren Bus- und Straßenbahnstationen wie „Madenburgweg“ und „August-Bebel-Straße“ bieten zudem eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und erleichtern die Mobilität der gesamten Familie. Freizeit und Erholung kommen hier ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und grüne Oasen wie der Heinrich-Köhler-Platz laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Gemeinschaftszentren und kulturelle Treffpunkte fördern ein lebendiges Miteinander und stärken das nachbarschaftliche Zusammenleben. Für kulinarische Genüsse sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in unmittelbarer Umgebung, die zum Verweilen und Genießen einladen. Diese Lage vereint alle Vorteile, die sich Familien für ein sicheres, komfortables und lebendiges Zuhause wünschen. Hier finden Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnumfeld, sondern auch die besten Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft Ihrer Familie.

**CODE DU BIEN: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26015011 - 76187 Karlsruhe**

## 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)