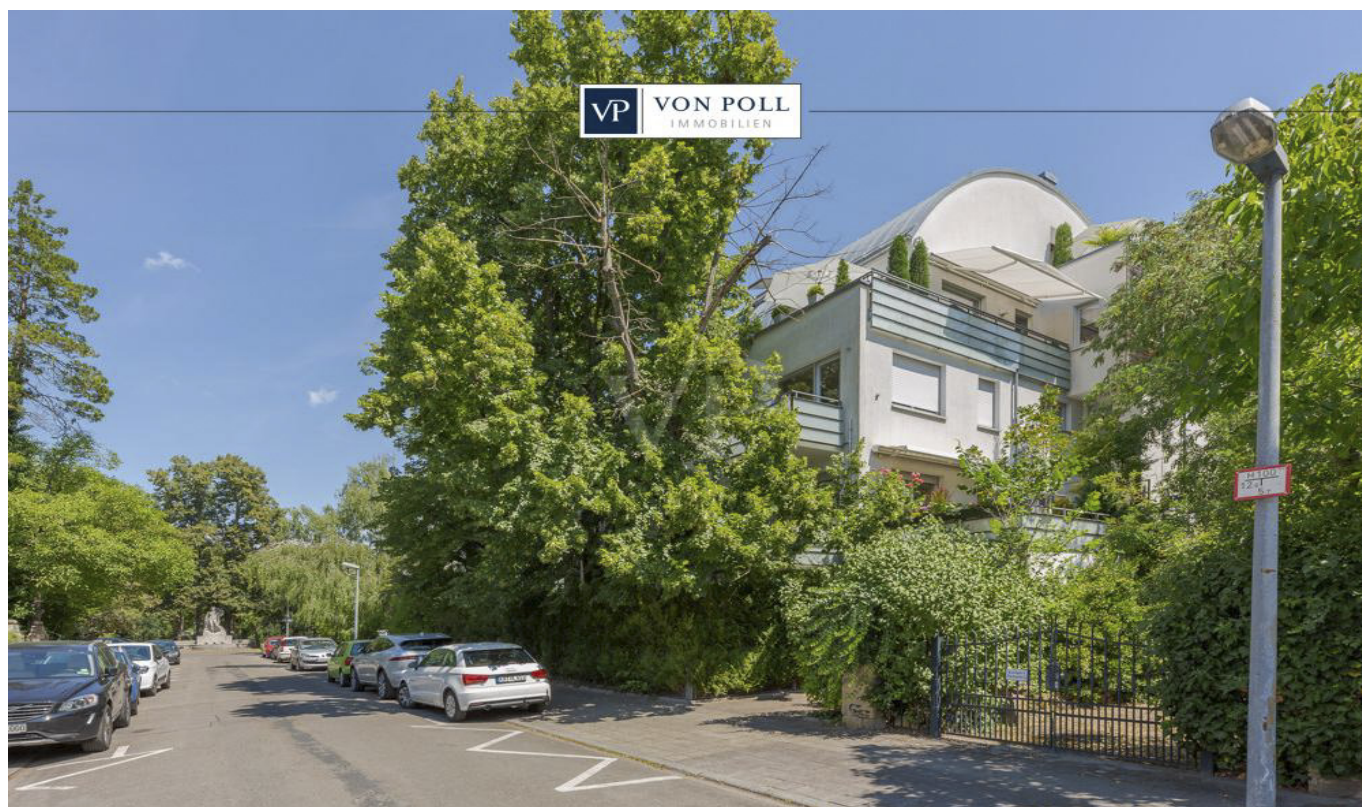


Karlsruhe - Weststadt

Großzügige 5-Zimmer Gartenwohnung inkl. Carport Stellplatz im Musikerviertel

CODE DU BIEN: 26015031



PRIX DE LOYER: 2.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

- **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: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015031
Surface habitable	ca. 172 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix de loyer	2.500 EUR
Coûts supplémentaires	500 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	82.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

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

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

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: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Une première impression

Hier wird ein Wohntraum wahr. Diese exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet ein hochwertiges Wohnenerlebnis auf ca. 172 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das im Jahr 2002 fertiggestellte Haus besticht durch seine ansprechende Architektur und moderne Fassadengestaltung mit großzügigen Balkonelementen. Die Wohnung liegt in zentraler Lage und eignet sich ideal für Menschen, die gehobene Ausstattung mit urbanem Lebensstil verbinden möchten.

Das Raumangebot umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick auf den Garten ermöglichen. Hier sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über, und der offene Grundriss schafft ein luftiges, freundliches Ambiente.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt sämtliche Ansprüche an anspruchsvolles Wohnen. Sie bietet reichlich Stauraum und Arbeitsfläche sowie eine zeitlose, helle Gestaltung mit großzügigem Fenster. Der praktische Zuschnitt erleichtert den Alltag und lässt keine Wünsche offen.

Zwei Bäder, jeweils mit Tageslicht, sorgen für optimalen Komfort. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und einen Doppelwaschtisch. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich in modernen Armaturen und stilvoller Wandgestaltung. Das zweite Bad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Hinzu kommt ein separates Gäste-WC, das die Privatsphäre im Familienalltag erhöht. Eine Lüftungsanlage in den innenliegenden Räumen trägt zum gesunden Raumklima bei.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die fast umlaufende Terrasse. Der Zugang zur geschützten Terrasse erfolgt bodentief über große Fenster im Wohnbereich; hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und für geselliges Beisammensein. Die Terrasse schließt direkt an den gepflegten Garten an und wird durch einen Zierteich attraktiv ergänzt. Die Umgebung ist durch hochwertige Begrünung und Sichtschutz geprägt, sodass Privatsphäre gewahrt bleibt. Mit dem Garten ist zudem der barrierefreie Zugang zum Carport-Stellplatz gegeben.

Die Ausstattung entspricht gehobenem Standard und wird durch elektrische Jalousien sowie einen großzügigen Kellerraum abgerundet. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Hausmeisterservice und die effiziente Zentralheizung, die zusammen mit der hohen

Energieeffizienz der Immobilie für niedrige Betriebskosten steht.

Diese einzigartige Gartenwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit anspruchsvoller Ausstattung, Fußbodenheizung, zwei Bädern und großen Fensterflächen, und das alles in zentraler, beliebter Lage.

Die Wohnung befindet sich im Musikerviertel, sehr ruhig gelegen, abseits der Straße.

Bezugsfrei ab 1.10.2026

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Détails des commodités

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- umlaufende Terrasse
- Zierteich
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- elektrischer Jalousienbetrieb
- zwei Tageslichtbäder
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage in den innenliegenden Räumen
- Hausmeisterservice
- großzügiger Kellerraum
- 1 Carportstellplatz mit barrierefreiem Zugang zum Garten
- hohe Energieeffizienz

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Tout sur l'emplacement

Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Fraunhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen. Schwarzwald, Elsaß, Pfalz sind schnell erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt kontinentaler Verkehrslinien auf Straße und Schiene mit dem Autobahndreieck.

Dieser Teil der Karlsruher Innenstadt-West ist geprägt von altem Baumbestand und historischen Altbauvillen. Es liegt fußläufig nur wenige Minuten vom Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt entfernt. Hier befinden sich zahlreiche Ladengeschäfte sowie Restaurants und Cafes und es arbeiten rund 25 000 Menschen in diesem Gebiet.

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

CODE DU BIEN: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

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