

Karlsruhe / Durlach

## Entouré par la nature : Bungalow idyllique offrant espace et intimité

**CODE DU BIEN: 25015029**



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

**PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 981 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- 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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015029	Prix d'achat	990.000 EUR
Surface habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2002
Chambres à coucher	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1967	Surface de plancher	ca. 73 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

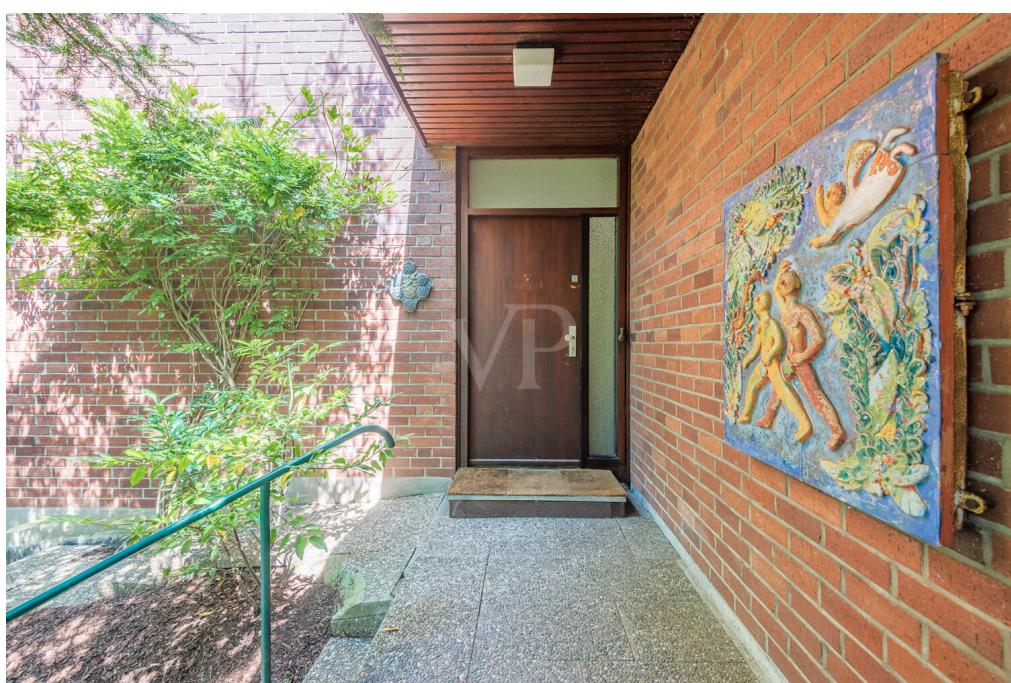
**CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	462.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

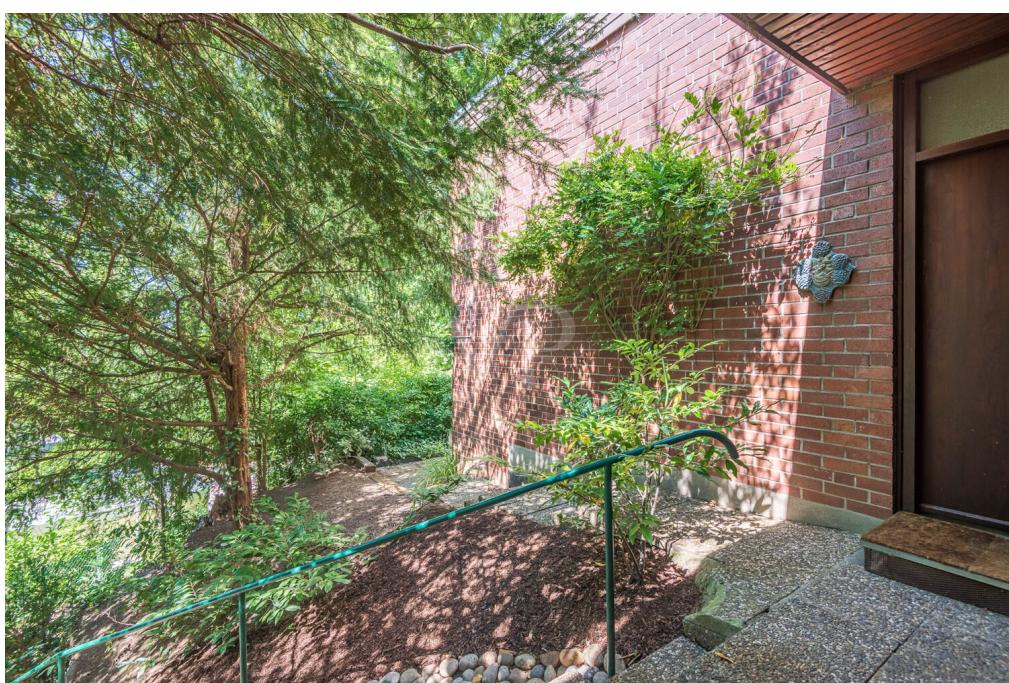
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



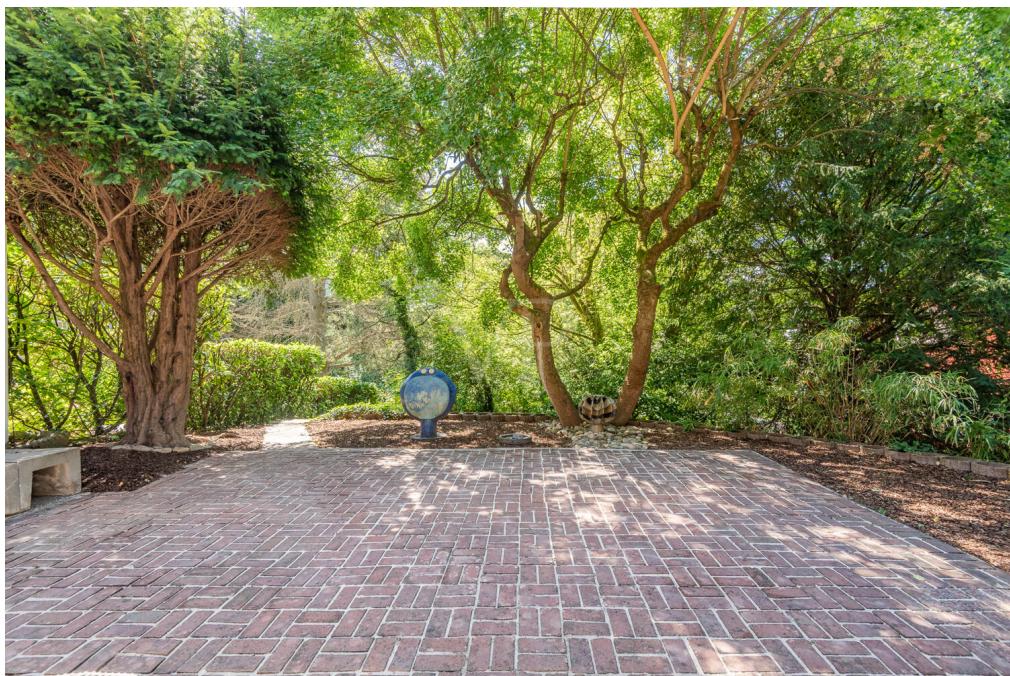
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



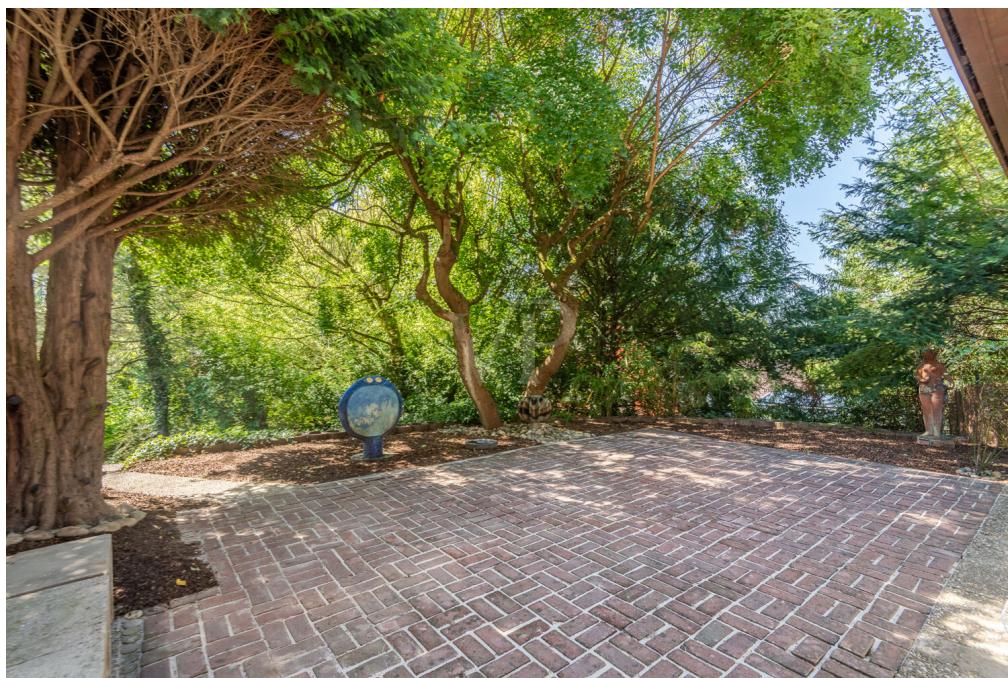
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



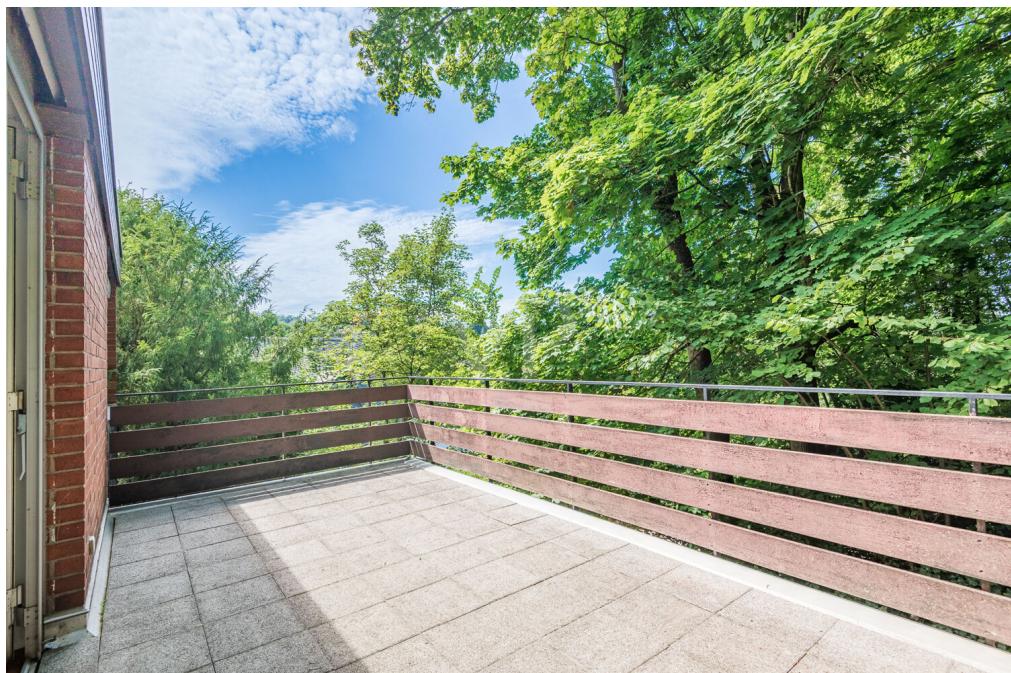
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



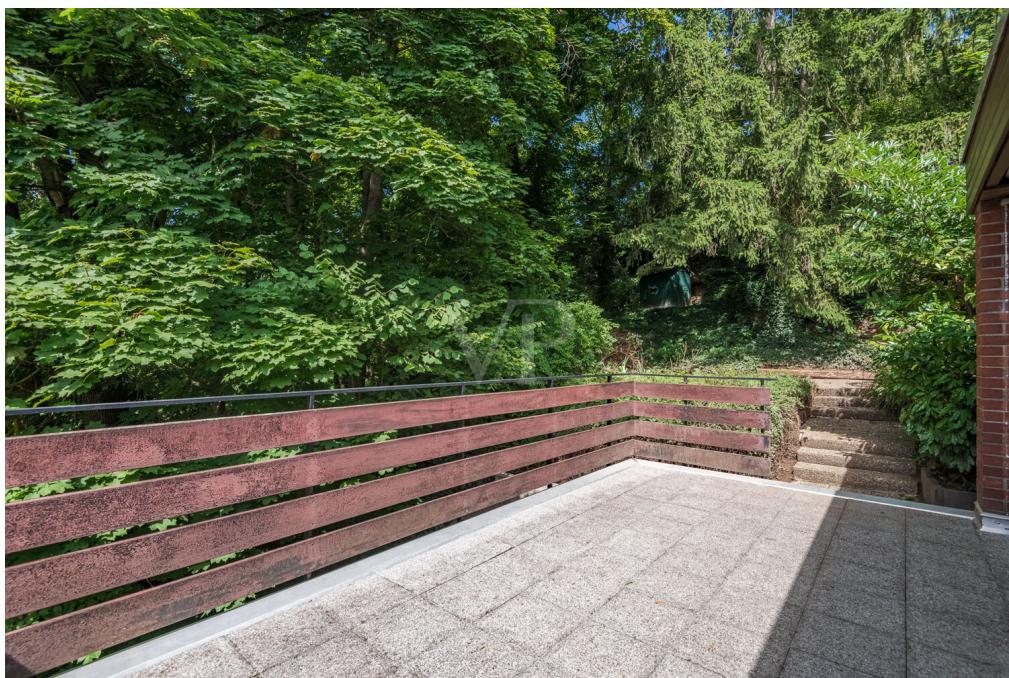
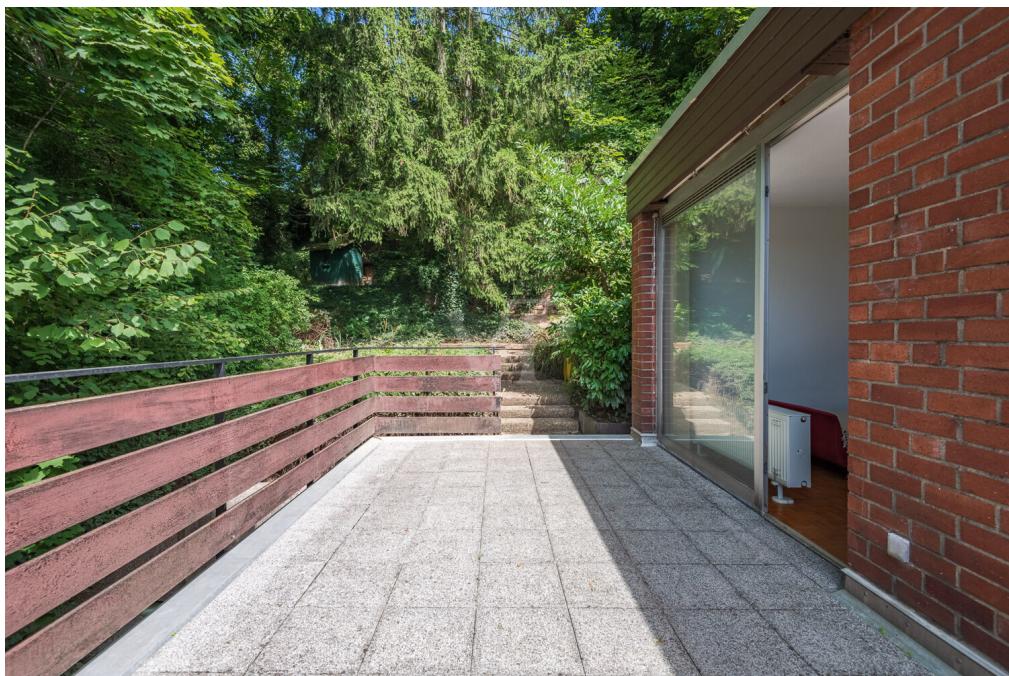
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



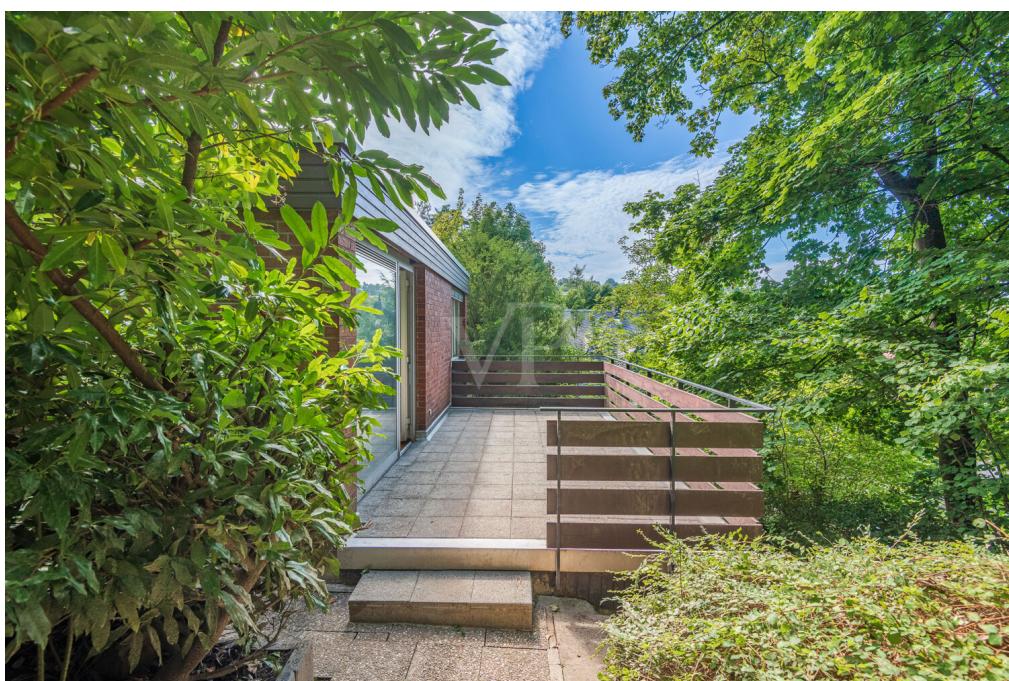
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



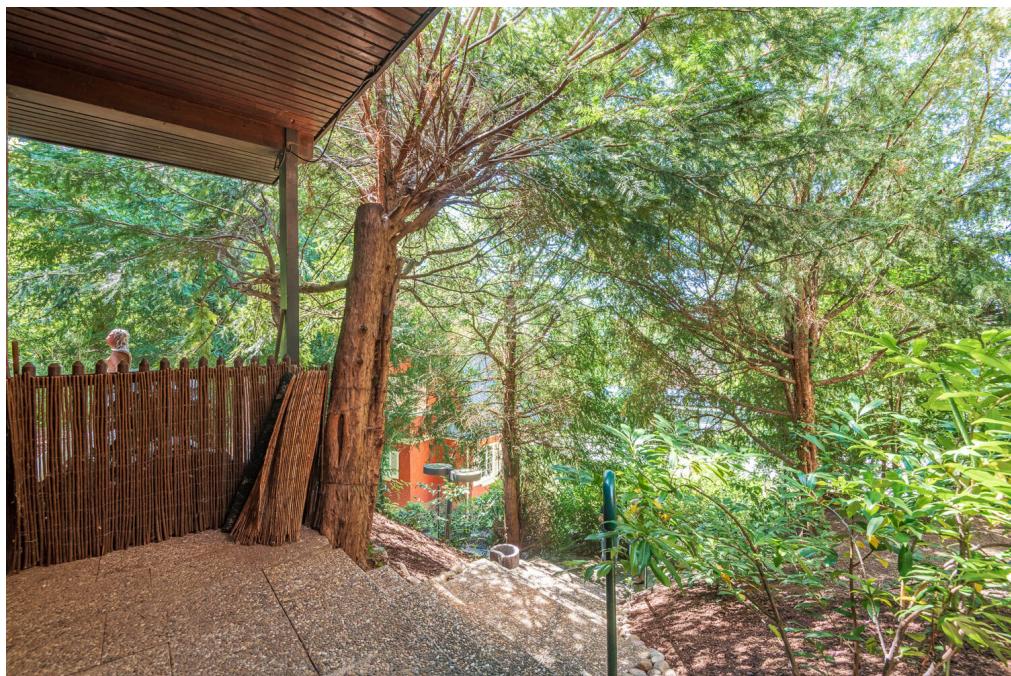
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



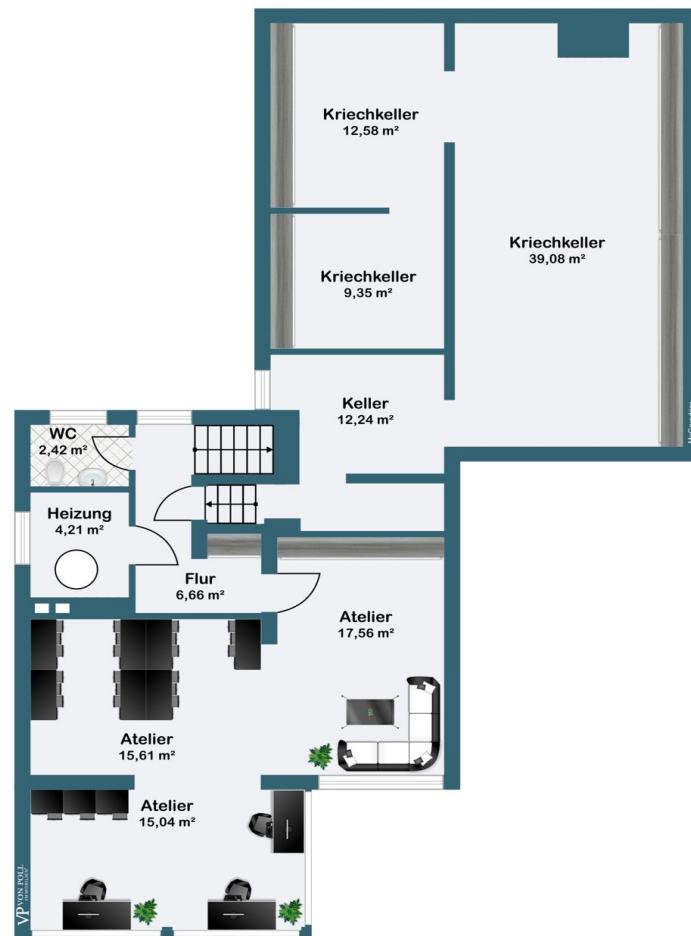
CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

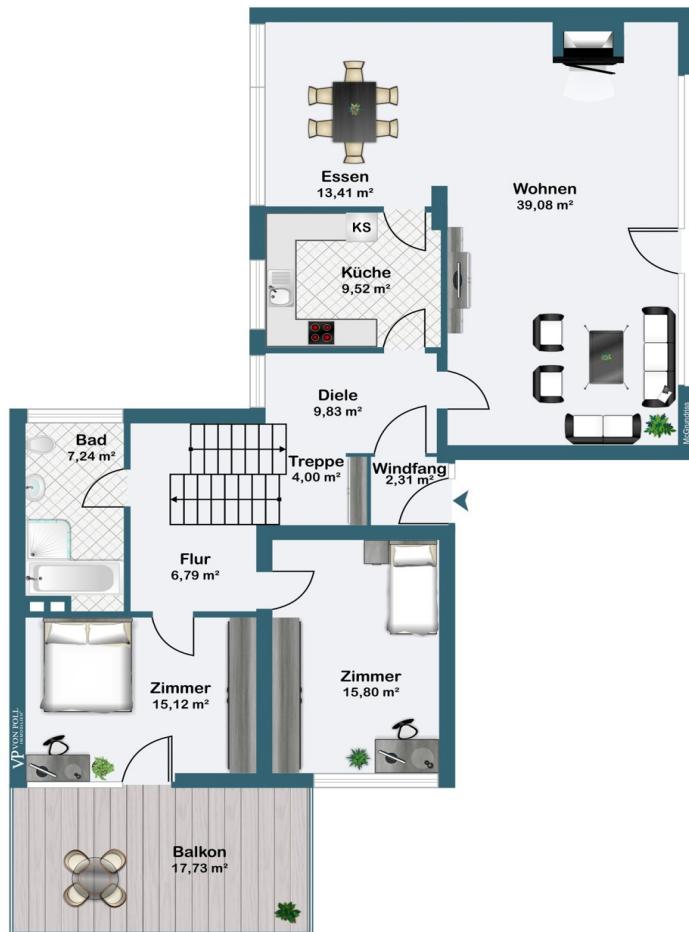
## La propriété



CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Une première impression

Idéalement située, cette maison de plain-pied offre espace et intimité. Nichée en pleine nature, dans un cadre paisible, cette solide construction de 1967 propose une maison spacieuse sur un terrain généreux d'environ 981 m<sup>2</sup>. Sa construction robuste en briques garantit des fondations durables. L'agencement bien pensé mène de l'entrée à un hall central desservant toutes les pièces. Le vaste séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres, offre une vue sur la verdure environnante. De là, on accède à une grande terrasse, idéale pour se détendre en plein air. Une cheminée apporte une chaleur agréable lors des journées plus fraîches. La cuisine attenante offre un bel espace à aménager selon vos envies. La maison comprend deux chambres spacieuses, une salle de bains lumineuse et des toilettes séparées. Le sous-sol aménagé en studio, parfait comme bureau ou atelier, offre un havre de paix. La propriété bénéficie d'une grande terrasse, d'un balcon et d'un jardin, offrant espace et intimité. Un garage double complète ce bien. Quartier calme, bien desservi par les transports. Ici, vous vivez au plus près de la nature, dans un cadre paisible, tout en profitant d'un accès facile aux commerces, aux écoles et aux loisirs. Ce bungalow spacieux, offrant beaucoup d'espace et d'intimité, est idéal pour les familles, les couples ou les travailleurs indépendants à la recherche d'une maison solide dans un quartier calme.

**CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Détails des commodités

- massive Bauweise - Backsteine
- Fassade: Klinker und Holzverkleidung
- raumhohe Fenster
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung
- Rollläden manuell bedienbar
- Travertin Fliesen
- Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Haustechnik -Gaszentralheizung 2002
- Doppelgarage
- Kamin
- große Terrasse
- Balkon

**CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Tout sur l'emplacement

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, nahe dem Zentrum von Karlsruhe befindet sich dieses herrliche Anwesen in ruhiger Umgebung mit hohem Freizeitwert. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes.

Sie befinden sich in Karlsruhe direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar.

Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München.

Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strassbourg.

**CODE DU BIEN: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 462.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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: 25015029 - 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](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)