

Karlsdorf-Neuthard

# Attraktive Doppelhaushälfte am Feldrand in Karlsdorf

????????? ??????????: 25204037



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

???? ??????????: 1.850 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 350 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????  | 25204037            |
| ???????????         | ca. 200 m²          |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |
| ?????????           | 6                   |
| ????????????? ???   | 4                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 2                   |
| ????? ????????????? | 1997                |
| ????? ????????????? | 1 x ??????          |

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ????? ?????????      | 1.850 EUR                 |
| ???????????          | 350 EUR                   |
| ?????????            |                           |
| ?????????            | ???????                   |
| ???????????????      |                           |
| ???????????????????? | ca. 25 m²                 |
| ??????               |                           |
| ???????              | WC ????????????,<br>????? |

???????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 69.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 11.06.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997          |

??????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ?????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



??????? ???????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ?????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ?????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



???????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



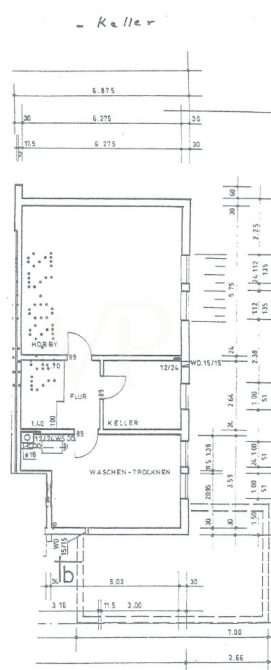
???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



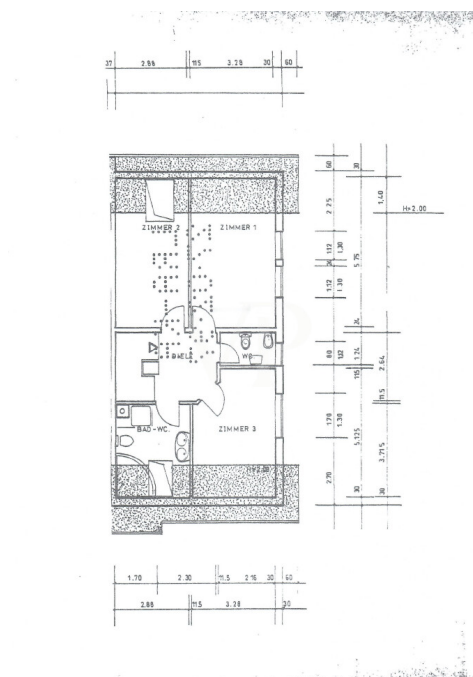
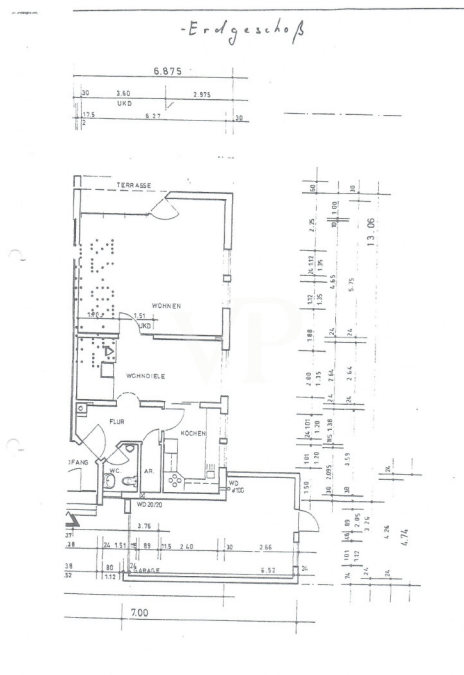
??????? ???????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

??    ???????



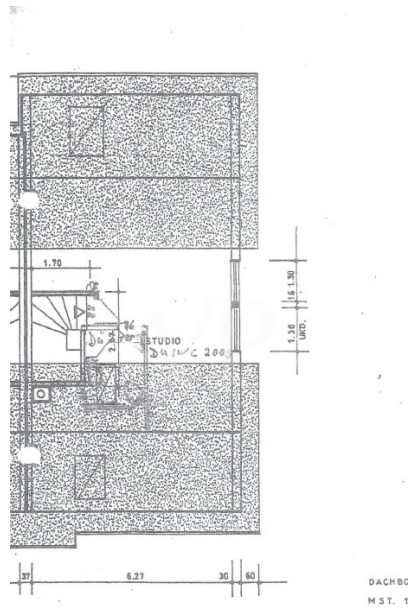
??????? ???????? : 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



???????? ?????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



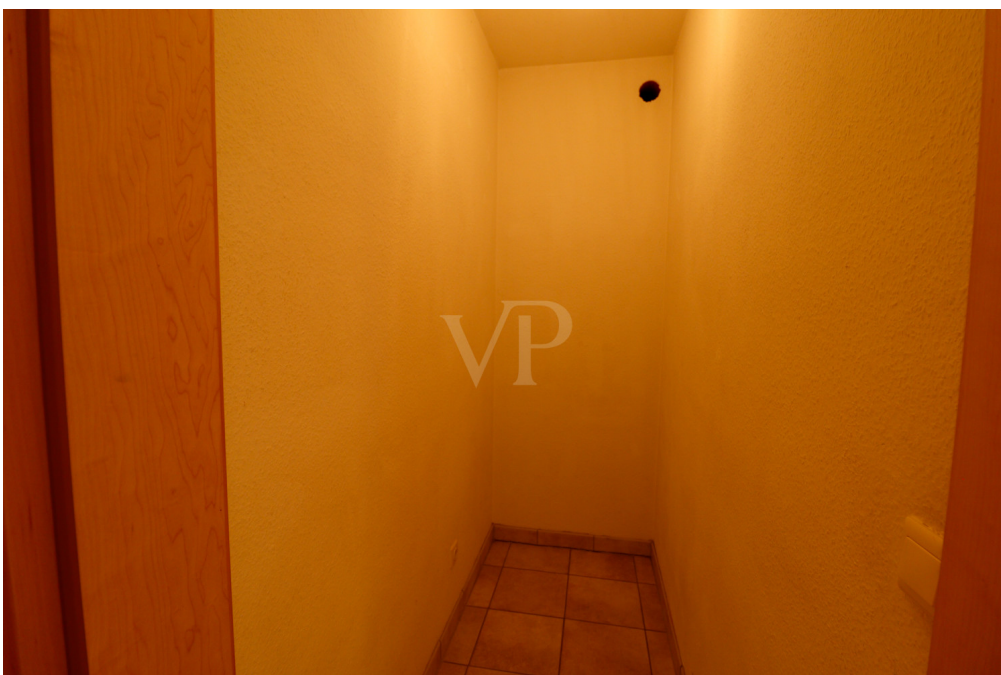
????????? ??????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



???????? ??: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ???????



??????? ???????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ????????



????????? ??????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?? ?????????



??????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## ??? ?????? ??????????

Diese charmant gelegene und hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1997 bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück höchsten Wohnkomfort.

Individuelle Details, ein durchdachtes Raumkonzept und ein großzügiger Garten lassen keine Wünsche offen. Sie wohnen in einem gepflegten Umfeld mit ansprechender Nachbarschaft. Der idyllische Ortskern ist nur wenige Gehminuten entfernt und versorgt Sie mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Im Erdgeschoss bildet das helle, freundlich gestaltete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten das Herzstück des Hauses. Die separate Küche bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete Schlaf- oder Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss rundet das Raumangebot mit einem weiteren, vielseitig nutzbaren Studio-Zimmer und einem modernen Duschbad ab – inklusive herrlichem Ausblick.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

??????? ???????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

??????????????? ??? ?????????

- Isolierverglasung
- 2 Terrassen
- Wohnräume: Parkett u. Vinyl, Teppichboden im Hobbyraum (UG), Fiesen im Bad, Küche u. Flur
- Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik von 2017
- Studio mit neuwertigem Duschbad
- 2 Badezimmer
- 4 WCs
- Garage mit Fernbedienung (elektrischen Garagentor) inkl.
- Gästezimmer / Hobbyraum im UG 32 m<sup>2</sup>
- Nebenkosten ohne Heizkosten
- 230 m<sup>2</sup> Grünfläche

??????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

??? ??? ??? ???????????

Ruhige Feldrandlage mit guter Anbindung – Wohnen in Karlsdorf

Das Objekt befindet sich in einer besonders attraktiven Feldrandlage von Karlsdorf – ruhig, naturnah und ideal für Familien sowie Berufspendler. Direkt vor der Tür beginnen weitläufige Spazier- und Radwege, die zu entspannten Auszeiten im Grünen einladen.

Dennoch profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Die Autobahn A5 erreichen Sie in nur etwa 5 Minuten, was eine schnelle Anbindung nach Karlsruhe und in die umliegenden Städte ermöglicht. Die Karlsruher Europaschule ist mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie direkt im Ort oder im nahen Umland.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diese Lage besonders attraktiv.

??????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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