

Karlsruhe / Rüppurr

Exklusives Wohnen im Märchenviertel Neuwertig und großzügig mit Doppelgarage

????????? ??????????: 25015020



www.von-poll.com

???? ??????????: 3.600 EUR • ??????????: ca. 271 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 810 m²

??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ??? ??????

???????? ??????????	25015020
???????????	ca. 271 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	8
??????????	2
????? ?????????????	2022
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????????	3.600 EUR
???????????	600 EUR
?????????	
?????????	????????
???????????????	
????????????????????	ca. 91 m²
??????	
????????	????????, WC
	?????????????, ??????,
	??????

???????? ??????????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	???????? ??????? ????????????	24.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.01.2034	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

???????? ?????????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ?????????



??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ????????



???????? ??: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ???????



???????? ?????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ???????



??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ????????



??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ????????



??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ????????



??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

?? ????????



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:

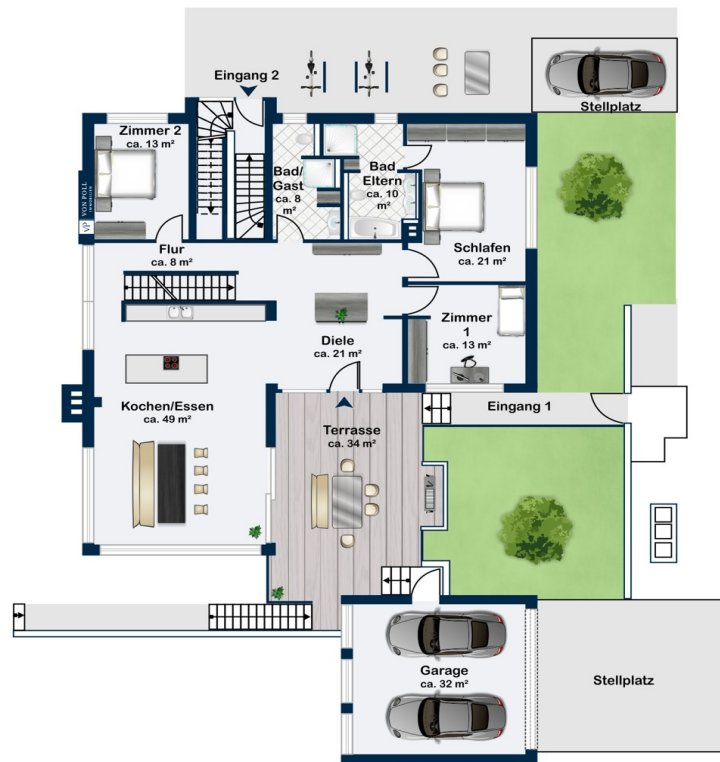
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

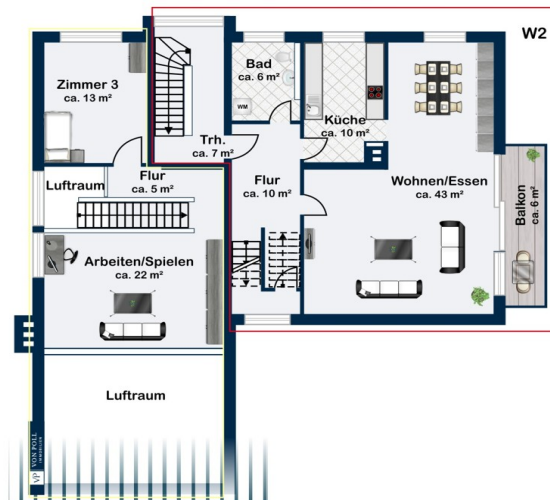
??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

??????





Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

Zur Vermietung steht ein modernes Zweifamilienhaus, das 2022 fertiggestellt wurde und bezüglich Ausstattung und Design höchste Ansprüche erfüllt. Die Immobilie befindet sich in einem bevorzugten Wohngebiet und bietet mit rund 271 m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 810 m² viel Raum für anspruchsvolles Wohnen wie im eigenen Haus.

Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, wobei die erste Einheit vollständig als Ihr persönlicher Lebensraum genutzt werden kann. Die Wohnfläche mit ca. 271 m² ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Die helle und großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein offenes Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit besticht.

Die Ausstattung der Immobilie erfüllt höchste Ansprüche. Die Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit dem attraktiven Parkettboden für ein angenehmes Ambiente. Großer Wert wurde auch auf die Verglasung gelegt: Die zweifach und dreifach verglasten Holzfenster bieten optimalen Schallschutz und tragen zur Energieeffizienz des KfW-100-Hauses bei. Elektrische Rollläden runden das komfortable Wohnen ab.

Die Immobilie punktet mit zwei modern eingerichteten Tageslichtbädern. Das Hauptbad ist ausgestattet mit einem Vollbad, einer begehbaren Dusche, und das zweite Bad bietet mit einer walk-in Dusche höchsten Komfort. Ein weiteres Highlight ist die offene, großzügige Küche. Sie wurde in elegantem Weiß gehalten und ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bildet zusammen mit dem offenen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannenden Abenden ein.

Technologisch ist das Haus bestens ausgestattet. Eine LAN-Verkabelung in jedem Raum ermöglicht flexibles Arbeiten und modernes Homeoffice ohne Einschränkungen. Diese Immobilie ist ein KfW 100 Haus, was auf seine energiesparende Bauweise hinweist. Die Kombination aus modernem Design, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise macht dieses Haus zu einem idealen Ort für anspruchsvolles Wohnen.

Eine Doppelgarage sowie der Außenparkplatz vor der Garage bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge.

Dieses neuwertige Zweifamilienhaus bietet anspruchsvolles Wohnen auf höchstem

Niveau. Erfahren Sie selbst die Vorzüge dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten zu überzeugen.

??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

KFW 100 Haus mit zwei WE (Wohneinheiten)

WE 1 (Wfl. 271 m²)

Fenster: Holz zweifach und dreifach verglast

Rolladen elektrisch

Boden: Parkett

Fußbodenheizung

2 Bäder : Vollbad mit begehbare Dusche

Duschbad walk in Dusche

4 Schlafzimmer

offene Küche, weiß mit Miele Geräte

offener Kamin

Wärmepumpe

Lan Verkabelung in jedem Raum

Doppelgarage und zwei Stellplätze davor

??????? ?????????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

Rüppurr ist ein im Süden Karlsruhes gelegener Stadtteil und verzeichnet rund 11.000 Einwohner. Durch die Ruhe, die Natur und die optimale Infrastruktur gehört Rüppurr zu den beliebtesten Wohn- und Lebensräumen in Karlsruhe. Sie finden nicht nur vielseitige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sondern auch ein breites Sport- und Freizeitangebot.

Das Wohnhaus befindet sich in bester Wohnlage von Karlsruhe-Rüppurr, im Märchenviertel.

Trotz der ruhigen Lage bietet Rüppurr eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Hauptstraße ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Herrenalber Straße, welche den Ort in den älteren westlichen und neueren östlichen Teil trennt und die Karlsruher Innenstadt mit Ettlingen verbindet.

Die Straßenbahnlinien S1 und S11 verkehren entlang der Herrenalber Straße im 10-Minuten-Takt zwischen Ettlingen, Bad Herrenalb und Karlsruhe. Der Karlsruher Hauptbahnhof ist in ca. 5 min. erreicht, die Innenstadt von Karlsruhe in ca. 15 min.

Die naheliegende Autobahn A5 in Richtung Basel, Frankfurt und Stuttgart, sowie die Anschlussstelle zur A8 und die schnell erreichte Südtangente bieten optimale Flexibilität mit dem PKW.

??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

??????? ???????: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

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

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

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

www.von-poll.com