Pfinztal / Berghausen

Modernes 4-Zimmer-Neubaujuwel mit Balkon und Tiefgarage

??????? ????????: 25015025

???? ????????: 1.490 EUR • ?????????: ca. 95,5 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25015025
?????????	ca. 95,5 m²
??????	2
???????	4
????????	1
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ????????	1.490 EUR
????????? ???????	250 EUR
??????????	??????
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	05.05.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	5.30 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2025

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

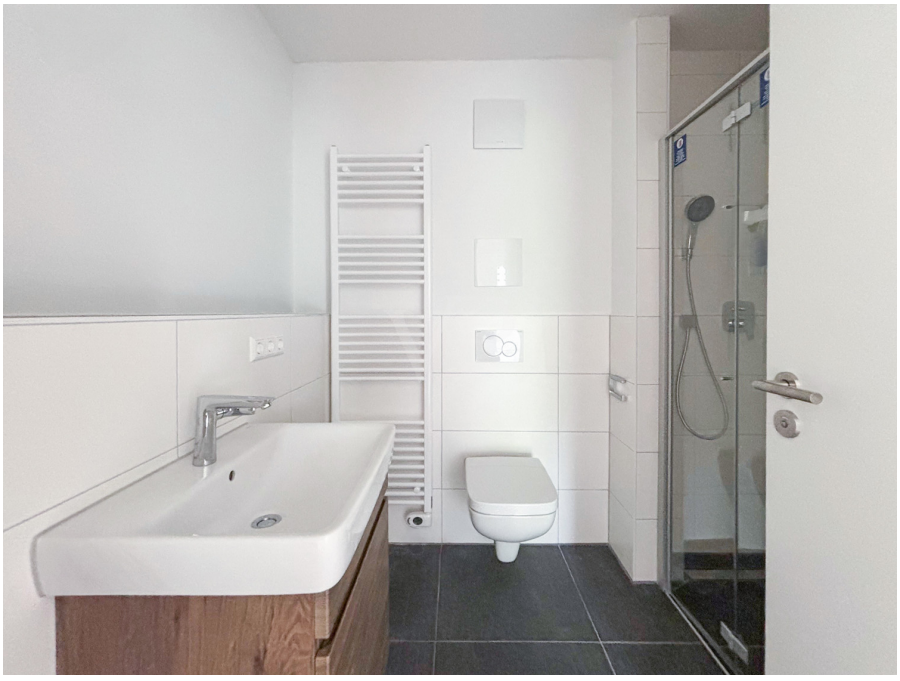
?? ???????

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ???????

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ???????



??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ???????

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ???????

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

Willkommen in dieser im Sommer 2025 fertiggestellten, stilvollen Etagenwohnung, die Ihnen ein Erstbezugserlebnis auf höchstem Niveau bietet. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 95,5 m², was für ausreichend Raum sorgt, um all Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung erwarten Sie insgesamt vier Zimmer, darunter ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der Ihnen und Ihren Gästen einen angenehmen Rückzugsort bietet. Die offene Einbauküche in moderner Betonoptik mit schwarzer Arbeitsplatte, ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet und fügt sich nahtlos in das Design des Wohnbereichs ein, was das Wohnerlebnis noch harmonischer gestaltet.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertige Massivparkettboden aus Eiche, der den Räumen neben der modernen Anmutung auch eine behagliche Note verleiht. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die installierte Fußbodenheizung, die in jedem Raum individuell regulierbar ist. Diese moderne Heizungsart wird unterstützt durch eine effiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe.

Von Ihrem Balkon nach Südosten ausgerichtet, schauen Sie ins Grüne und genießen eine unverbaubare Aussicht. Die Wohnung verfügt über ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer, das mit modernster Sanitärtechnik überzeugt. Alle Fenster sind mit dreifacher Verglasung sowie elektrischen Rollläden und Jalousien ausgestattet, um ein angenehmes Raumklima und die perfekte Lichtregulierung zu gewährleisten.

Das Gebäude entspricht dem KFW Effizienzhaus 40-Standard, was für niedrige Energiekosten und umweltbewusstes Wohnen steht. Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und einem konstanten Frischluftstrom bei. Für Ihre Sicherheit sorgt eine Videogegensprechanlage, die Ihnen Kontrolle und Sicherheit in Ihrem neuen Zuhause bietet.

Zu der Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein E-Bike-Stellplatz mit Ladestation – ideal für alle, die auf umweltfreundliche Mobilität setzen. Ein privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre Habseligkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen engagierten Hausmeisterservice, der die Pflege und Instandhaltung der Immobilie gewährleistet.

Ein Außenstellplatz kann für € 30.- /Monat dazu gemietet werden.

Für den Mieter fällt keine Provision an.

Diese Wohnung vereint hohen Wohnkomfort mit einer ausgezeichneten Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst die Qualität und die Annehmlichkeiten, die dieses exklusive Wohnangebot für Sie bereithält.

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

- Neubau Erstbezug
- 4 Zimmer Wohnung mit tollem Grundriss
- Lichtdurchfluteter Wohn- Essbereich
- Offene Einbauküche in moderner Betonoptik mit allen elektrischen Geräten
- Massivparkett Eiche
- Balkon
- Geschmackvolle und moderne Sanitärausstattung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rolläden und Jalousinen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- KFW Effizienzhaus 40
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Videogegensprechanlage
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- E-Bike Stellplatz mit Ladestation
- Keller
- Hausmeisterservice

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

Berghausen ist der älteste und mit über 7000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Ortsteil der Gemeinde Pfinztal im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Der Ort liegt an der Grenze zum Enzkreis und der Gemarkungsfläche Karlsruhe.

Berghausen überzeugt durch seine gute Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Karlsruhe und Pforzheim. Die Innenstadt von Karlsruhe ist in ca.12 km schnell erreicht. Nach Durlach (z.B. Raumfabrik) ca. 8 km und nach Pforzheim ca. 22 km.

Der Stadtbahnanschluss/ Bahnhof sowie die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung und sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die gute Infrastruktur, Kindergärten, Schulen sowie gute ärztliche Versorgung und Kliniknähe, machen Berghausen zu einem beliebten Wohnort.

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 5.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
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 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 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.

??????? ????????: 25015025 - 76327 Pfinztal / Berghausen

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

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

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