

Karlsruhe / Durlach

Lichterfülltes Familienleben mit Kamin und großem Balkon genießen

????????? ??????????: 25015038



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.600 EUR • ??????????: ca. 100,3 m² • ?????????: 4

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

??????? ????????	25015038	???? ????????	1.600 EUR
??????????	ca. 100,3 m²	??????????	300 EUR
??????	2	???????	
???????	4	???????????	??????
??????????	1	???????	??????
???? ????????????	2024	???????????	WC ????????????, ?????, ??????????

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ??????????	12.70 kWh/m²a
???????????? ????????????? ?????? ??	12.02.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ?????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ???? ?????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	2024

???????? ?????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



???????? ?????????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



??????? ?????????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Diese exklusive Obergeschosswohnung bietet auf ca. 100,3 m² Wohnfläche ein anspruchsvolles Wohnkonzept für Menschen, die Wert auf modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung legen. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Umfeld mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Wohnung ist ab dem 01.02.2026 bezugsfrei und eignet sich ideal für Paare wie auch Familien, die ein zeitgemäßes Zuhause mit großzügigem Platzangebot suchen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen ein angenehmes Ambiente schafft. Große Fensterflächen und ein hochwertiger Eiche-Parkettboden unterstreichen das offene Wohngefühl. Von hier aus ist der geräumige Balkon zugänglich, der dank elektrischer Markise vielseitig nutzbar ist und sich als Erweiterung des Wohnraumes anbietet.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten und bietet ausreichend Stauraum, sowohl für individuelle Kochideen als auch gemütliche Abende mit Familie oder Freunden. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum ermöglicht diskretes Waschen und Verstauen von Haushaltsgegenständen.

Das Ausstattungsniveau dieser Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche. Die Fußbodenheizung schafft in allen Räumen ein angenehmes Raumklima, während die dreifach verglasten Fenster und elektrischen Rollläden bestmöglichen Schall- und Wärmeschutz gewährleisten. Ergänzend sorgt eine Klimaanlage an warmen Tagen für zusätzlichen Komfort. Das Energiekonzept trägt zu niedrigen Betriebskosten bei und macht diese Wohnung nicht nur komfortabel, sondern auch wirtschaftlich attraktiv.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein privates Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellplatz, sodass auch ausreichend Platz für persönlichen Besitz sowie Sport- und Freizeitgeräte vorhanden ist. Die ruhige Lage der Wohnung im oberen Geschoss bietet ein entspanntes Wohnumfeld, ohne auf die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Kindergärten verzichten zu müssen.

Durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV ist sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland in kurzer Zeit erreichbar, was den Standort für Berufspendler wie auch für

Familien besonders interessant macht.

Diese Immobilie verbindet Wohnqualität, zeitgemäße Architektur und durchdachte Details. Überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die Ihnen dieses attraktive Neubauangebot eröffnet. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

- Moderner Neubau
- Bezugsfrei ab 01.02.2026
- Ruhige Obergeschosswohnung
- Ideal für Pärchen und Familien
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit Kaminofen
- Moderne und chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Großer Balkon mit elektrischer Markise
- Eiche Parkettboden
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Klimaanlage
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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.

??????? ???????: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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

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