

Karlsruhe / Durlach

Großzügige 3.5 Zi-Wohnung mit Balkon und TG Stellplatz in begehrter Lage

???????? ??: 24015010



www.von-poll.com

???? ??: 385.000 EUR • ??: ca. 102 m² • ??: 3.5

??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

???????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

???????? ?????????	24015010	???? ?????	385.000 EUR
????????	ca. 102 m²	????????	??????
?????????????? ??	???????? ?? ?? ????????	????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????	1		
????????	3.5	???? ?????????????	2000
?????????????? ?? ????????	2	???????? ????????????	??????
????????	1	????????????????????	ca. 0 m²
???? ?????????????	1979	?????	
????? ?????????????	1 x ??????? ????????	??????	???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	155.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.11.2027	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	E

??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ???????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



???????? ??: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



???????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

???????? ??: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??????



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

??????? ???????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

In einer sehr gefragten und naturverbundenen Lage auf dem Geigersberg präsentiert sich diese großzügige und attraktive Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1979. Mit dem Lift erreichen Sie bequem die geschmackvolle Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, die sich durch eine helle und großzügige Raumgestaltung, die mit einer optimalen Aufteilung der Wohnfläche von ca. 102 m² großzügiges Wohnen ermöglicht. Die attraktive 3,5 Zimmer Wohnung verfügt über ein Badezimmer, eine Küche, zwei Zimmer, sowie über einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum gemütlichen Balkon. Der von Grün umgebene, überdachte West-Balkon bietet genügend Platz zum Sitzen und zudem eine idyllische Atmosphäre für erholsame und entspannende Stunden im Freien. Die Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet und verfügt über ausreichend Stauraum sowie Platz für einen kleinen Essbereich. Die Fenster und Türen sind aus Holz und verleihen der Wohnung ein gemütliches Ambiente. Alle Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, während Fliesen in Bad und Küche für eine pflegeleichte Reinigung sorgen. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne mit Duschmöglichkeit, ein Bidet, ein WC und ein Waschbecken. Zudem gibt es einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Originaler Parkettboden und teilweise elektrische Rollläden bieten hohen Wohnkomfort. Diese charmante Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, ansprechenden Zustand und beeindruckt durch ihre Großzügigkeit und optimale Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut ausgestatteten Immobilie sind. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

- Beste Wohnlage
- Aufzug
- Raumgestaltung hell und großzügig
- Einbauküche
- Holzfenster (2-fach verglast)
- Holztüren
- Rolladen mit Gurtzug
- Balkon
- Badezimmer: Wanne mit Dusche, Bidet ,WC und Waschbecken
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Fliesen in Bad und Küche
- Parkettboden in allen Zimmern
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Ruhige Wohnlage am begehrten Geigersberg. Der Durlacher Geigersberg zählt zu den bevorzugtesten und exklusivsten Wohngegenden in Karlsruhe. Die Lage zeichnet sich besonders durch die zahlreichen Villenanwesen und großzügigen Einfamilienhäuser aus. Durlach zählt zu den beliebtesten Stadtteilen in Karlsruhe. Mittelalterliches Flair prägt die Durlacher Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz, der Stadtmauer und der ältesten Gartenanlage der Stadt Karlsruhe, dem Durlacher Schlossgarten. Vor Ort befinden sich ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Die Autobahnanschlusststellen KA-Durlach, KA-Mitte und KA-Nord sind jeweils in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die KA-Innenstadt ist in ca. 15 Autominuten oder per direkter S-Bahn-Verbindung (ca. 10-15 min ab Durlach) erreichbar. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung gibt es zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

??????? ???????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 ??????????
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com