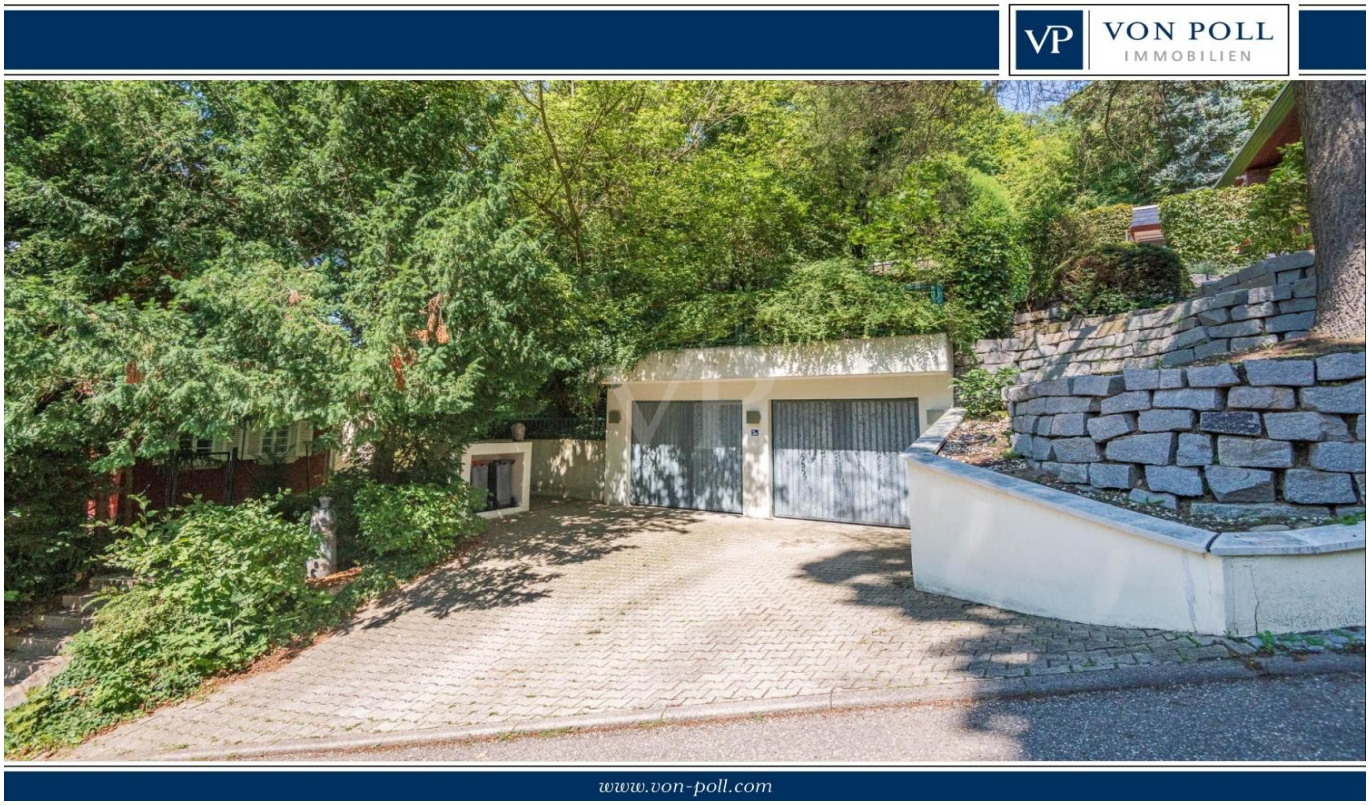
Karlsruhe / Durlach

Mitten in der Natur: Idyllischer Bungalow mit Großzügigkeit und Privatsphäre

??????? ????????: 25015029



???? ??????: 990.000 EUR • ?????????: ca. 175 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 981 m²

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ?????

??????? ????????	25015029
?????????	ca. 175 m²
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1967
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	990.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2002
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 73 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.10.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	462.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

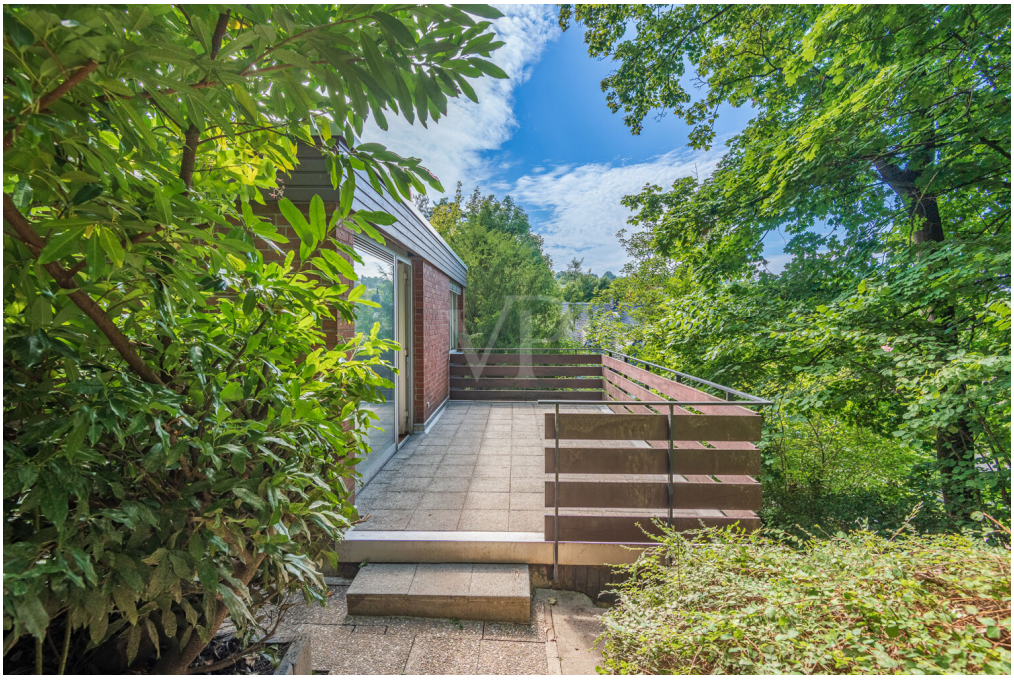
?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

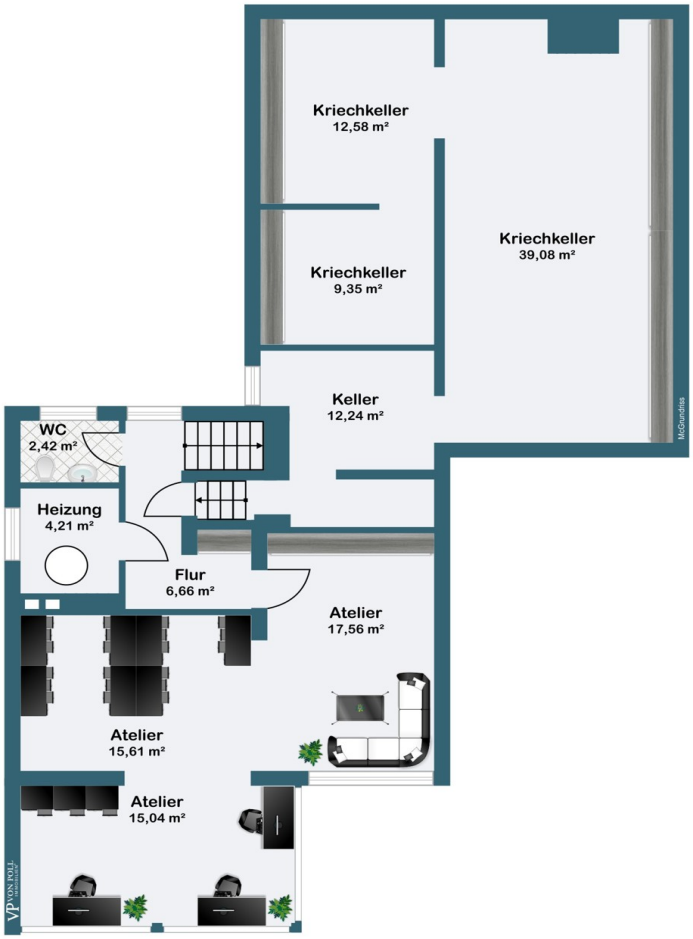


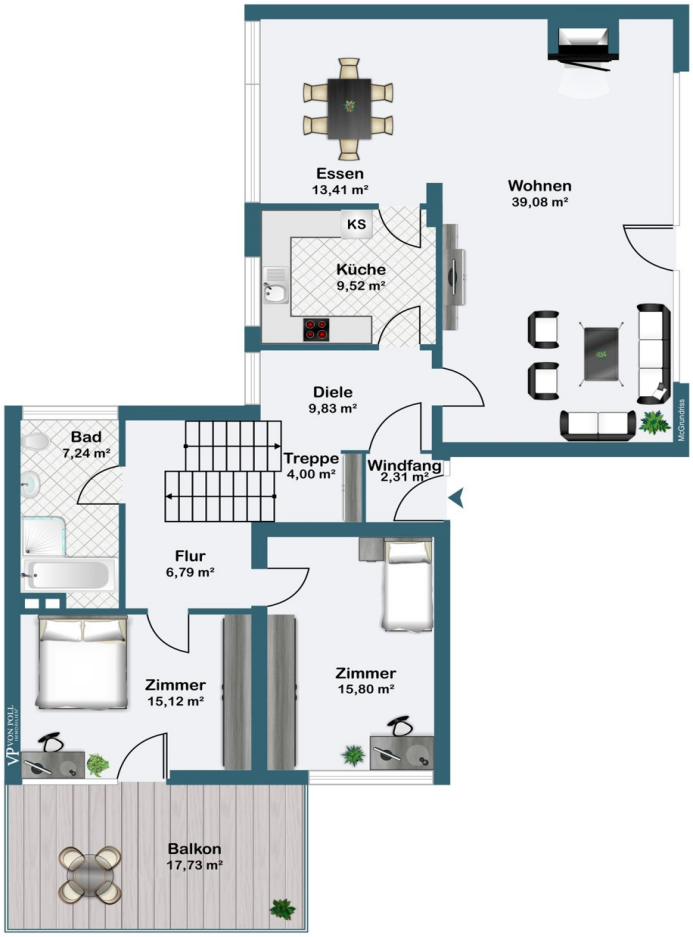
??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??????




Essen
13,41 m²
Wohnen
39,08 m²
KS
Küche
9,52 m²
Diele
9,83 m²
Bad
7,24 m²
Treppe
4,00 m²
Windfang
2,31 m²
Flur
6,79 m²
Zimmer
15,12 m²
Zimmer
15,80 m²
Balkon
17,73 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Idyllisch gelegen – Bungalow mit viel Platz und Privatsphäre

Mitten in der Natur und in ruhiger Lage bietet Ihnen dieser massiv gebaute Bungalow aus dem Jahr 1967 ein großzügiges Zuhause auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 981 m². Die solide Backsteinbauweise sorgt für eine dauerhafte und wertbeständige Grundlage.
Der gut durchdachte Grundriss führt vom Eingangsbereich in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch große Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und den Blick ins Grüne freigeben. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Wärme. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Einrichtungsideen.

Das Haus verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC. Im Untergeschoss befindet sich ein Atelier, das sich gut als Arbeits- oder Hobbyraum eignet und viel Ruhe bietet.

Das Grundstück verfügt über eine großzügige Terrasse, einen Balkon sowie eine umlaufende Gartenfläche, die viel Platz und Privatsphäre bietet. Eine Doppelgarage ergänzt das Angebot.
Ruhige Lage mit guter Anbindung
Hier wohnen Sie naturnah und ruhig, gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote schnell erreichbar.
Ein geräumiger Bungalow mit viel Platz und Privatsphäre – ideal für Familien, Paare oder Freiberufler, die ein solides Zuhause in ruhiger Lage suchen.

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

-massive Bauweise - Backsteine
-Fassade: Klinker und Holzverkleidung
-raumhohe Fenster
-Kunstoffenster 2-fach Verglasung
-Rollläden manuell bedienbar
-Travertin Fliesen
-Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und Badewanne
-Gäste WC
-Haustechnik -Gaszentralheizung 2002
-Doppelgarage
-Kamin
-große Terrasse
-Balkon

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, nahe dem Zentrum von Karlsruhe befindet sich dieses herrliche Anwesen in ruhiger Umgebung mit hohem Freizeitwert. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes.
Sie befinden sich in Karlsruhe direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar.
Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München.
Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strassbourg.

??????? ????????: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 462.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25015029 - 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