

Karlsruhe / Grötzingen

Aranymetszés – Tökéletesen az Ön új építési projektjéhez vagy bővítéséhez igazítva * ÁRAJÁNLATKÉRÉSI FOLYAMAT *

VP azonosító: 25015035



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 999.999 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.157 m²

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Áttekintés

VP azonosító	25015035
Hasznos lakótér	ca. 210 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	999.999 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	301.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

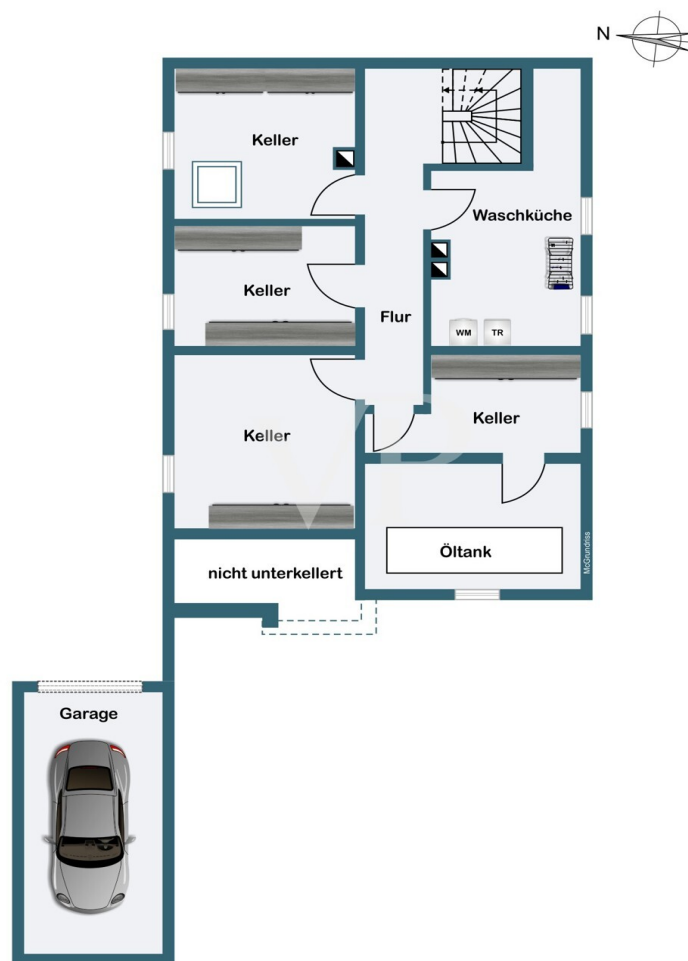


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Az első benyomás

Bájos kétlakásos ház nagy telekkel és sokoldalú lehetőségekkel. Az 1955-ben épült kétlakásos ház egy nagyjából 1157 m²-es nagyméretű telken fekszik, és összesen körülbelül 210 m² lakóterületet kínál, hat szobával. A masszív szerkezet és az időtlenül egyszerű építészet vonzóvá teszi ezt az ingatlant mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. A ház két tágas, 3-4 szobás apartmanból áll a földszinten és az emeleten – mindegyik külön konyhával, természetes fénnel megvilágított fürdőszobával és egy további WC-vel felszerelt. A parketta és márványpadló, a dupla üvegezésű PVC ablakok és a redonyok biztosítják a kényelmes lakhatást. A lehetőségek sokrétűek: akár hagyományos kétlakásos házként, akár részleges bérbeadásra, akár a két szint egybeépítésével egy tágas családi házzá – ez az ingatlan alkalmazkodik az Ön igényeihez. Négy hálószobájával ideális nagyobb családok, dolgozószoba vagy kreatív hobbi célú felhasználásra. A teljes házat modern olajtűzelésű központi fűtési rendszer fűti, amely meleg vizet is biztosít. Különös vonzeró a tágas, nyugatra néző terasz – ideális hely a szabadtéri kikapcsolódásra vagy a családdal és barátokkal eltöltött kellemes estékre. A hatalmas kert bőséges teret kínál az egyedi kialakításhoz: játszótérként, veteményeskertként vagy zöldövezetként. A telek méretének köszönhetően a jövőben bővítés vagy új építés is elképzelhető – ideális a lakóterület bővítésére vagy egy különálló lakás kialakítására. Ezzel az ingatlannal egy jól karbantartott, telt, potenciálal és rugalmassággal rendelkező házhoz juthat – akár többgenerációs otthonként, befektetési ingatlanként vagy tágas családi otthonként. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és fedezze fel a bájos ház számos lehetőségét.

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Részletes felszereltség

- Gemütliches Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- solide Bauweise
- 4 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Kunststoff 2-fach verglast
- Rollläden
- Die beiden 3-4 ZKB-Wohnungen verfügen über Parkett - und Marmorböden
- 2 WC
- 2 Tageslichtbäder
- Großzügige Terrasse mit Westausrichtung
- Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Bj. 2006).
- Garage

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Minden a helyszínról

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert.

Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebaut öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzingen Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 301.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 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.

VP azonosító: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com