

Karlsruhe / Durlach

Élvezze a fényárban úszó családi életet kandallóval és nagy erkéllyel

VP azonosító: 25015038



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 1.600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100,3 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Áttekintés

VP azonosító	25015038
Hasznos lakótér	ca. 100,3 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Építés éve	2024

Bérleti díj	1.600 EUR
További költségek	300 EUR
Lakás	Emelet
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.02.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	12.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Az első benyomás

Ez az exkluzív, legfelső emeleti lakás körülbelül 100,3 m² lakóteret kínál, kifinomult lakhatási koncepciót biztosítva azok számára, akik értékelik a modern kényelmet és a kiváló minőségű bútorokat. A 2024-ben elkészült többlakásos épület egy csendes környéken található, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal. A lakás 2026. február 1-jétől költözhető, és ideális párok vagy családok számára, akik modern, tágas otthonra vágnak. A jól megtervezett elrendezés négy szobát foglal magában, köztük egy világos nappalit és étkezőt fatüzelésű kályhával, amely otthonos hangulatot teremt. A nagy ablakok és a kiváló minőségű tölgyfa parketta fokozza a nyitott teret. Innen juthatunk ki a tágas erkélyre, amely az elektromos napellenzerek köszönhetően sokoldalúan használható, és a nappali meghosszabbításaként szolgál. A modern, beépített konyha kiváló minőségű márkás gépekkel büszkélkedhet, és rengeteg tárolóhelyet biztosít mind az egyéni kulináris alkotások, mind a családi vagy baráti esték hangulatos eltöltéséhez. Külön WC áll a vendégek rendelkezésére. A praktikus háztartási helyiség lehetővé teszi a háztartási cikkek diszkrét mosását és tárolását. A lakás kiváló minőségű burkolata megfelel a diszkrét szabványoknak. A padlófűtés minden helyiségben kellemes beltéri klímát teremt, míg a háromrétegű üvegezésű ablakok és az elektromos redonyok optimális hang- és hőszigetelést biztosítanak. A légkondicionáló további kényelmet biztosít a meleg napokon. Az energiatakarékos kialakítás hozzájárul az alacsony üzemeltetési költségekhez, így ez a lakás nemcsak kényelmes, hanem gazdaságilag is vonzó. További szolgáltatások közé tartozik a saját pincehelyiség és a közös kerékpártároló, amely bőséges helyet biztosít a személyes tárgyak, valamint a sport- és szabadidős eszközök számára. A lakás csendes elhelyezkedése a felső emeleten nyugodt lakókörnyezetet kínál anélkül, hogy feláldozná az üzletek, iskolák és óvodák közelségét. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatok lehetővé teszik a gyors eljutást mind a városközpontba, mind a környékre, így a helyszín különösen vonzó az ingázók és a családok számára egyaránt. Ez az ingatlan ötvözi a magas színvonalú lakhatást, a kortárs építészetet és az átgondolt részleteket. Gyozodjon meg róla személyesen egy időpontfoglalással, és fedezze fel a számos lehetőséget, amelyet ez a vonzó új épület kínál. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek a lakást.

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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