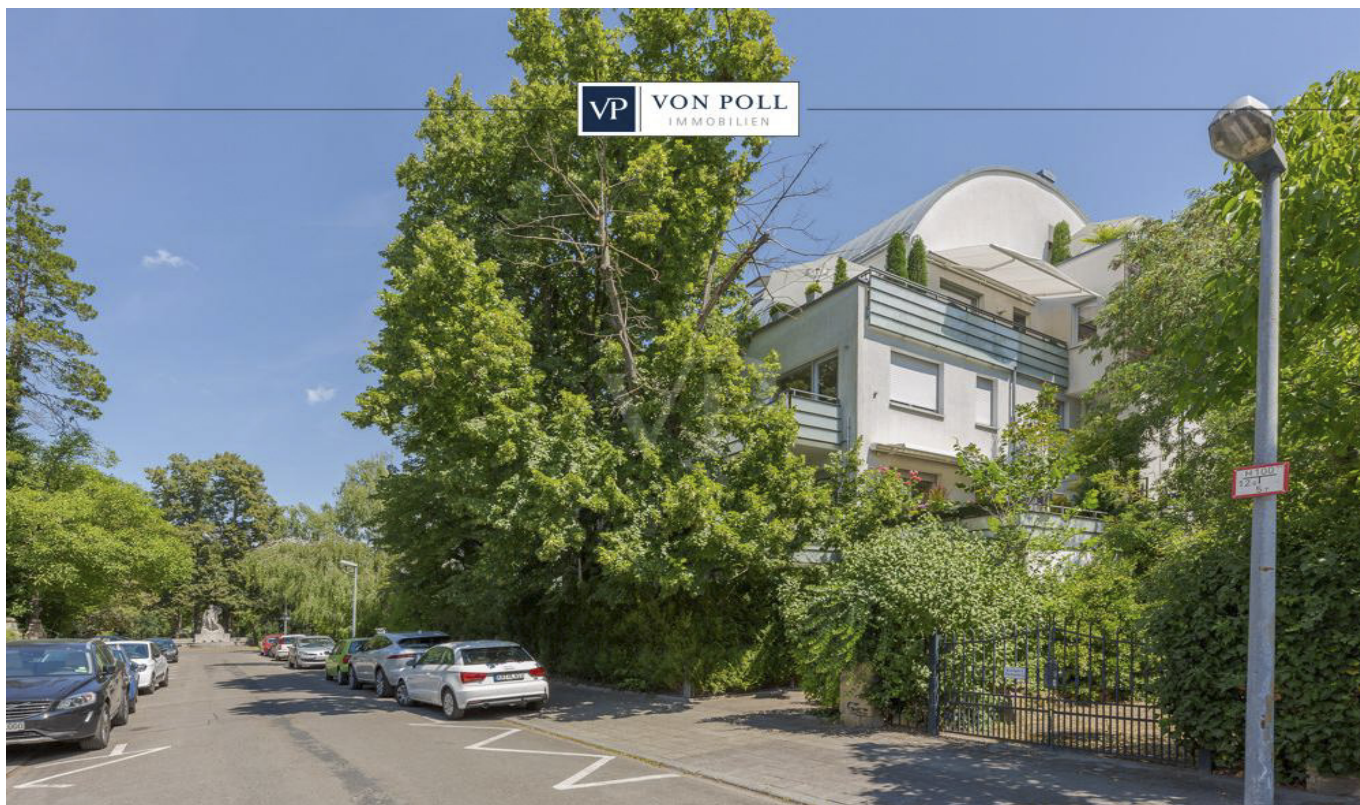


Karlsruhe - Weststadt

Großzügige 5-Zimmer Gartenwohnung inkl. Carport Stellplatz im Musikerviertel

VP azonosító: 26015031



BÉRLETI DÍJ: 2.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

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

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Áttekintés

VP azonosító	26015031
Hasznos lakótér	ca. 172 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Bérleti díj	2.500 EUR
További költségek	500 EUR
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.12.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	82.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Alaprajzok



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

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Az elso benyomás

Hier wird ein Wohntraum war. Diese exklusive Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet ein hochwertiges Wohnerlebnis auf ca. 172 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Das im Jahr 2002 fertiggestellte Haus besticht durch seine ansprechende Architektur und moderne Fassadengestaltung mit großzügigen Balkenelementen. Die Wohnung liegt in zentraler Lage und eignet sich ideal für Menschen, die gehobene Ausstattung mit urbanem Lebensstil verbinden möchten.

Das Raumangebot umfasst insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen und einen schönen Blick auf den Garten ermöglichen. Hier sorgt die Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über, und der offene Grundriss schafft ein luftiges, freundliches Ambiente.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt sämtliche Ansprüche an anspruchsvolles Wohnen. Sie bietet reichlich Stauraum und Arbeitsfläche sowie eine zeitlose, helle Gestaltung mit großzügigem Fenster. Der praktische Zuschnitt erleichtert den Alltag und lässt keine Wünsche offen.

Zwei Bäder, jeweils mit Tageslicht, sorgen für optimalen Komfort. Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und einen Doppelwaschtisch. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich in modernen Armaturen und stilvoller Wandgestaltung. Das zweite Bad ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Hinzu kommt ein separates Gäste-WC, das die Privatsphäre im Familienalltag erhöht. Eine Lüftungsanlage in den innenliegenden Räumen trägt zum gesunden Raumklima bei.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die fast umlaufende Terrasse. Der Zugang zur geschützten Terrasse erfolgt bodentief über große Fenster im Wohnbereich; hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und für geselliges Beisammensein. Die Terrasse schließt direkt an den gepflegten Garten an und wird durch einen Zierteich attraktiv ergänzt. Die Umgebung ist durch hochwertige Begrünung und Sichtschutz geprägt, sodass Privatsphäre gewahrt bleibt. Mit dem Garten ist zudem der barrierefreie Zugang zum Carport-Stellplatz gegeben.

Die Ausstattung entspricht gehobenem Standard und wird durch elektrische Jalousien sowie einen großzügigen Kellerraum abgerundet. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Hausmeisterservice und die effiziente Zentralheizung, die zusammen mit der hohen

Energieeffizienz der Immobilie für niedrige Betriebskosten steht.

Diese einzigartige Gartenwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit anspruchsvoller Ausstattung, Fußbodenheizung, zwei Bädern und großen Fensterflächen, und das alles in zentraler, beliebter Lage.

Die Wohnung befindet sich im Musikerviertel, sehr ruhig gelegen, abseits der Straße.

Bezugsfrei ab 1.10.2026

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Részletes felszereltség

Besondere Ausstattungsmerkmale:

- umlaufende Terrasse
- Zierteich
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- elektrischer Jalousienbetrieb
- zwei Tageslichtbäder
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage in den innenliegenden Räumen
- Hausmeisterservice
- großzügiger Kellerraum
- 1 Carportstellplatz mit barrierefreiem Zugang zum Garten
- hohe Energieeffizienz

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

Minden a helyszínról

Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Fraunhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen. Schwarzwald, Elsaß, Pfalz sind schnell erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt kontinentaler Verkehrslinien auf Straße und Schiene mit dem Autobahndreieck.

Dieser Teil der Karlsruher Innenstadt-West ist geprägt von altem Baumbestand und historischen Altbauvillen. Es liegt fußläufig nur wenige Minuten vom Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt entfernt. Hier befinden sich zahlreiche Ladengeschäfte sowie Restaurants und Cafés und es arbeiten rund 25 000 Menschen in diesem Gebiet.

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

VP azonosító: 26015031 - 76185 Karlsruhe - Weststadt

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