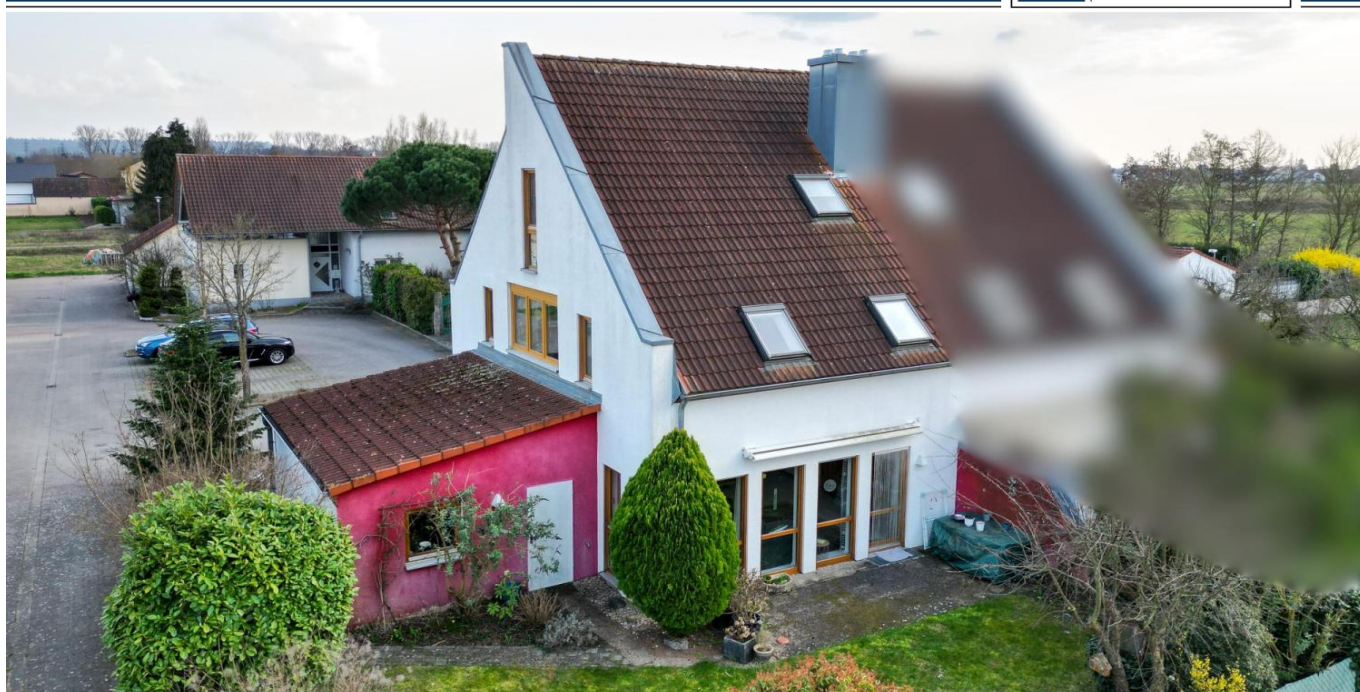


**Karlsdorf-Neuthard**

# Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Karlsdorf

**Codice oggetto: 26204006**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 278 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204006
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	184.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



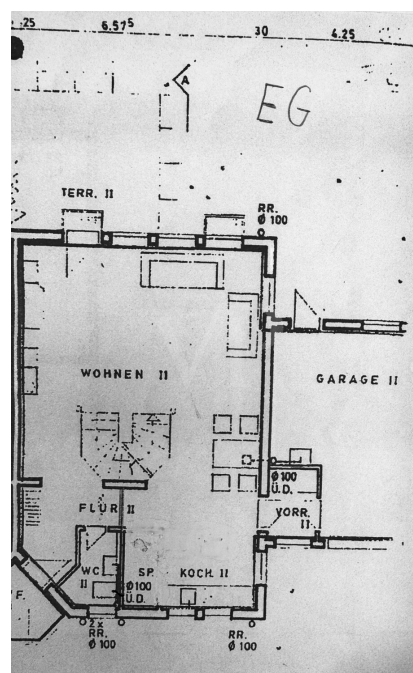
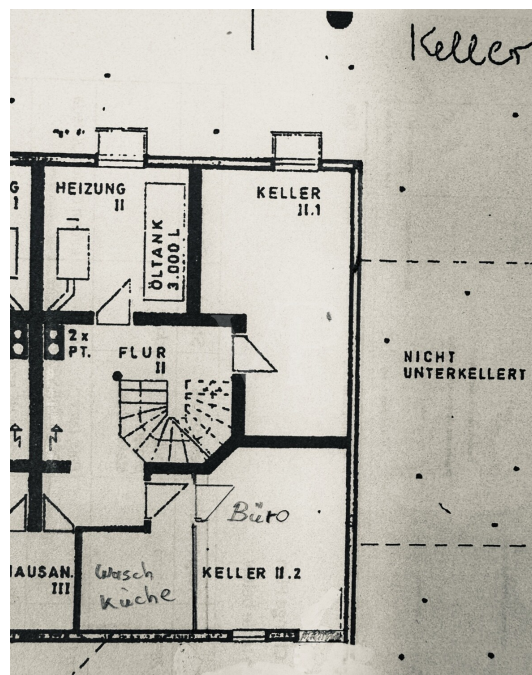
Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà



Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## La proprietà





**Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Una prima impressione

In angenehmer und besonders ruhiger Wohnlage von Karlsdorf befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998. Das massiv errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 278 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen voll verglasten Windfang, von dem aus man in die eigentliche Doppelhaushälfte gelangt. Anschließend erreicht man den Flur, von dem aus ein Gäste-WC sowie der Wohnbereich zugänglich sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht in die angrenzende Küche über, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Eine Treppe im Wohnbereich führt in die oberen Etagen des Hauses. Zudem verfügt das Haus über einen zweizügigen Schornstein, sodass der Einbau eines Kaminofen möglich wäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wird über eine Gasheizung beheizt. Im Keller befindet sich außerdem ein separates Arbeitszimmer.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse und einen angrenzenden Garten.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnen in einer sehr beliebten Wohngegend von Karlsdorf.

**Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Karlsdorf der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard im Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg). Die ruhige Wohnlage am Ortsrand zeichnet sich besonders durch ihre direkte Feldrandlage aus und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung in gewachsener Struktur geprägt. Durch die Lage in einer Sackgasse entsteht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Lage des Hauses.

Karlsdorf-Neuthard liegt nur wenige Kilometer westlich von Bruchsal und verfügt über eine gute regionale Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B35 sowie die Autobahn A5.

Das Haus ist ab April beziehbar.

**Codice oggetto: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)