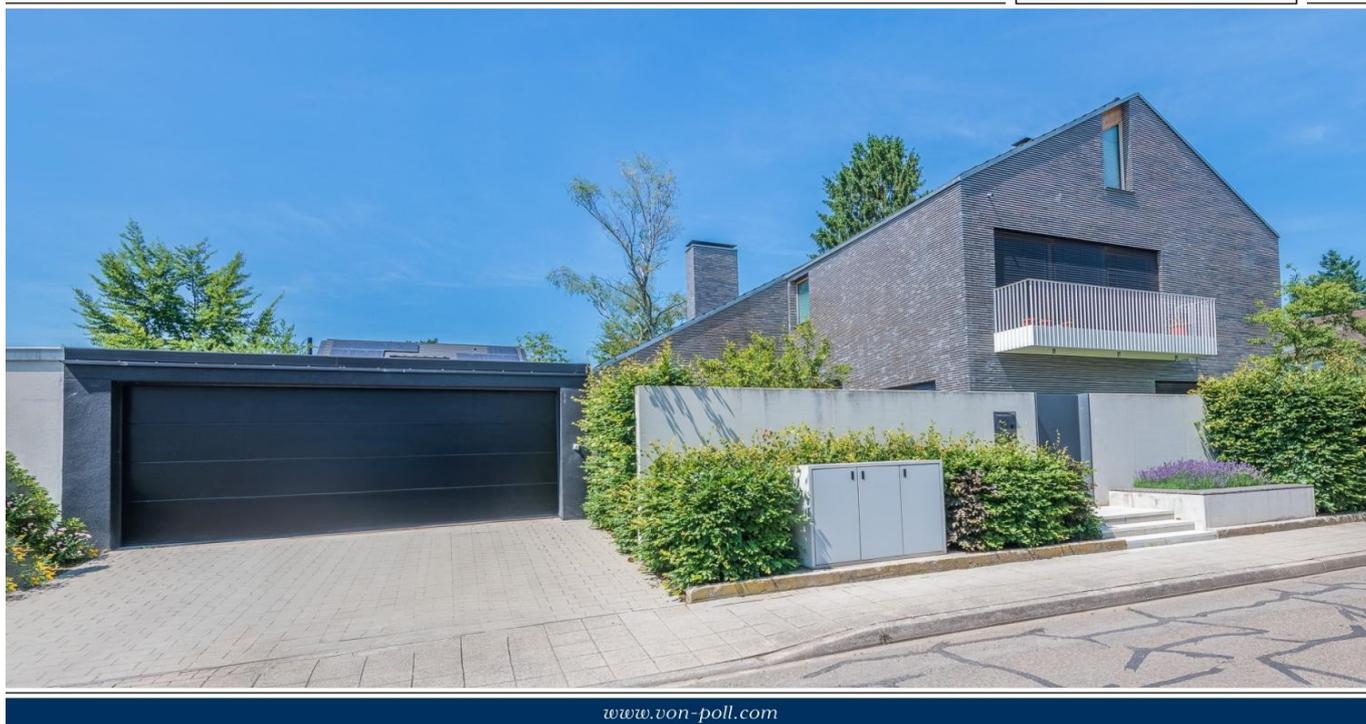


Karlsruhe / Rüppurr

Exklusives Wohnen im Märchenviertel Neuwertig und großzügig mit Doppelgarage

CODICE OGGETTO: 25015020



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

A colpo d'occhio

CODICE	25015020	Prezzo d'affitto	3.600 EUR
OGGETTO		Costi aggiuntivi	600 EUR
Superficie netta	ca. 271 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 91 m ²
Anno di costruzione	2022	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	2 x Garage		

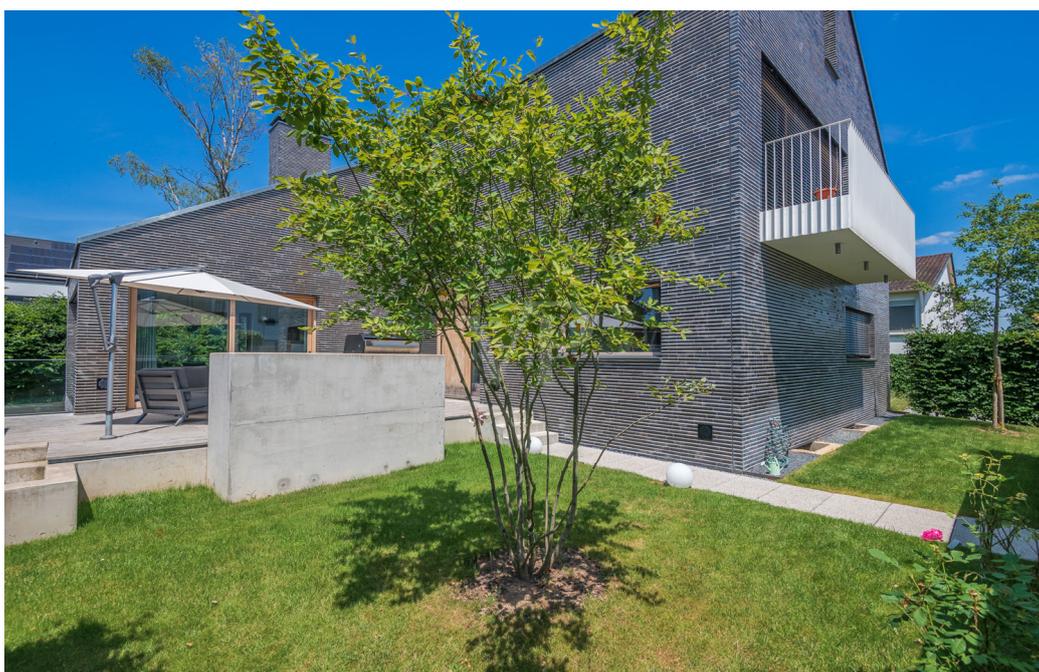
CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	24.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.01.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

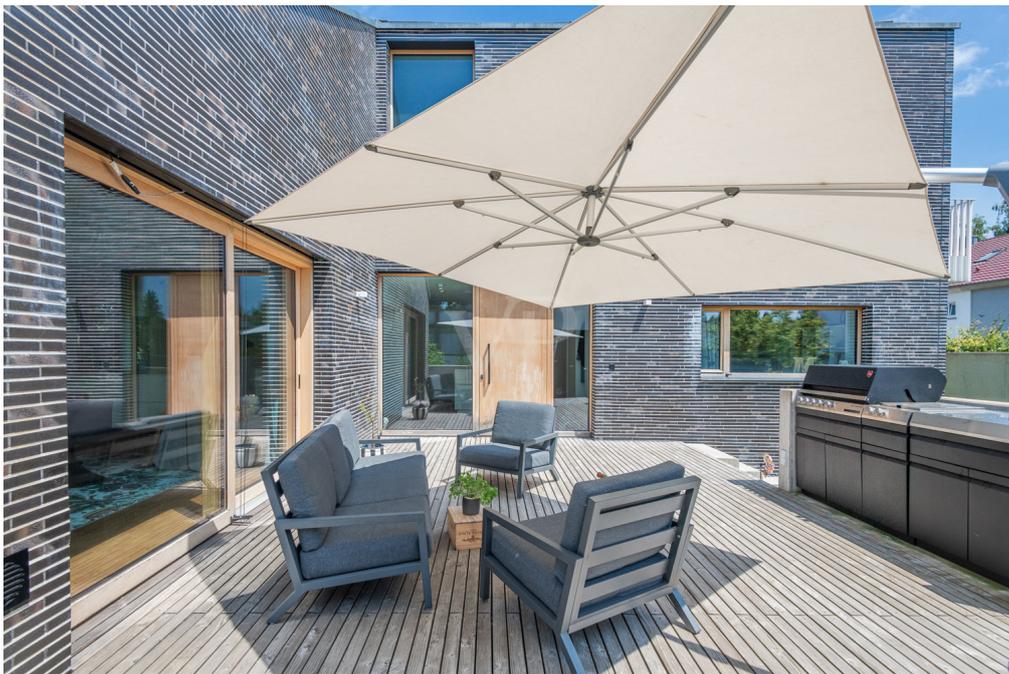
CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



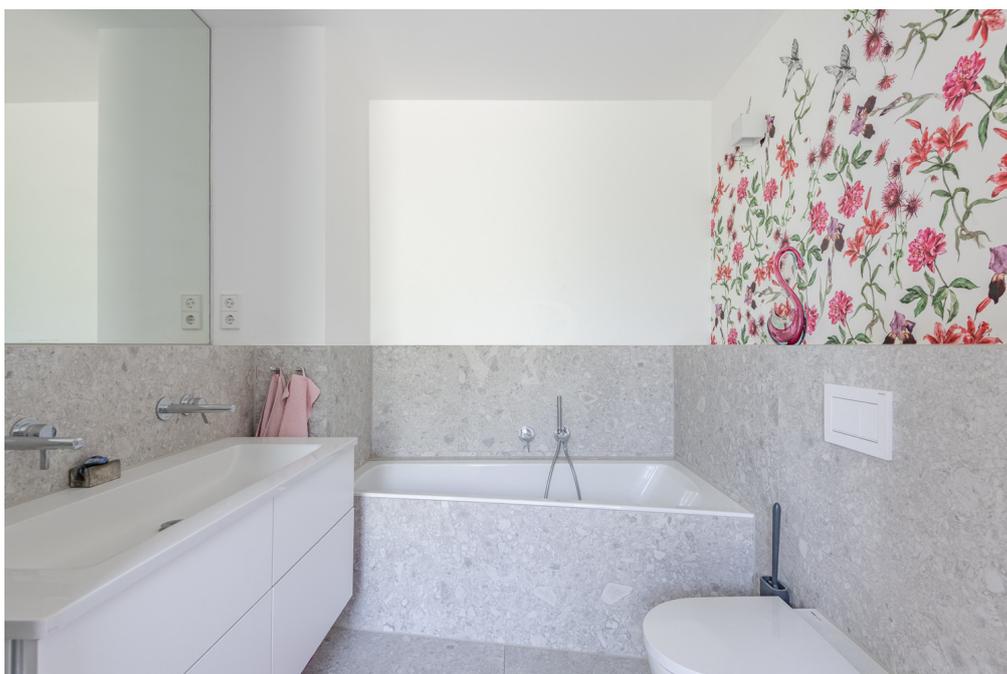
CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



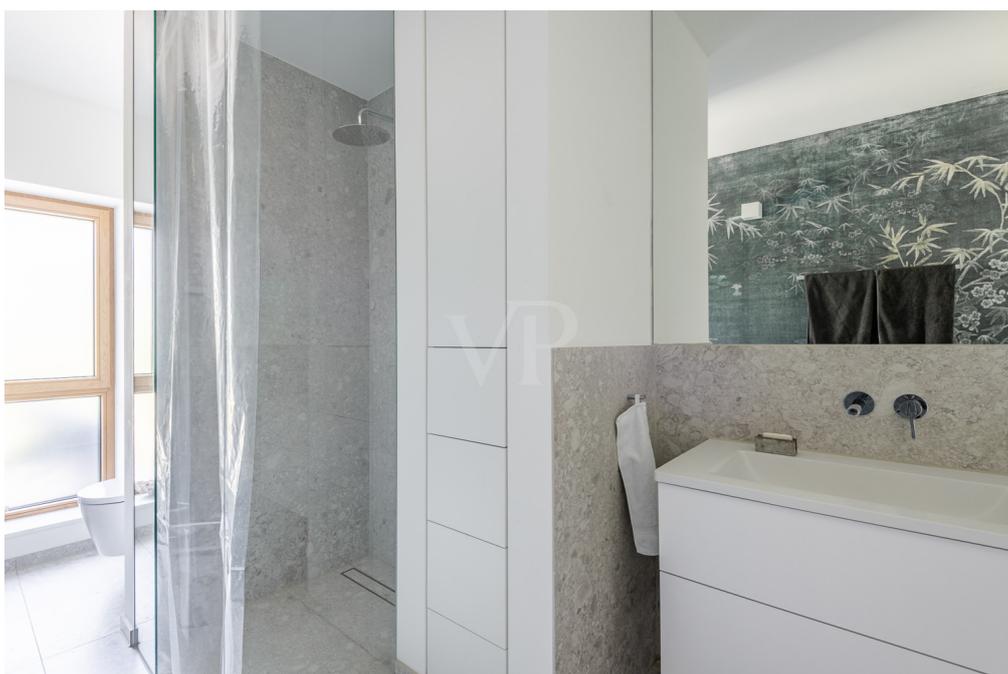
CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

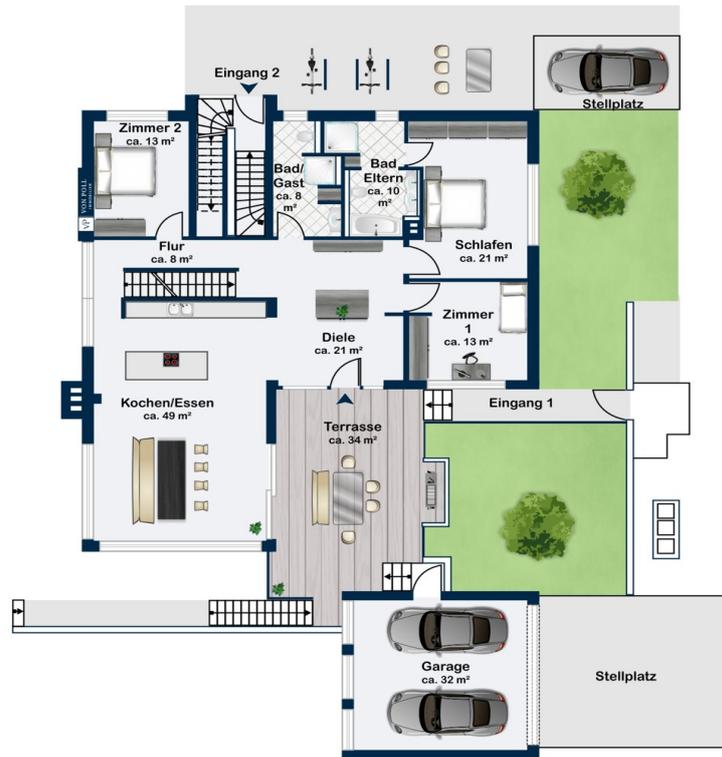
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

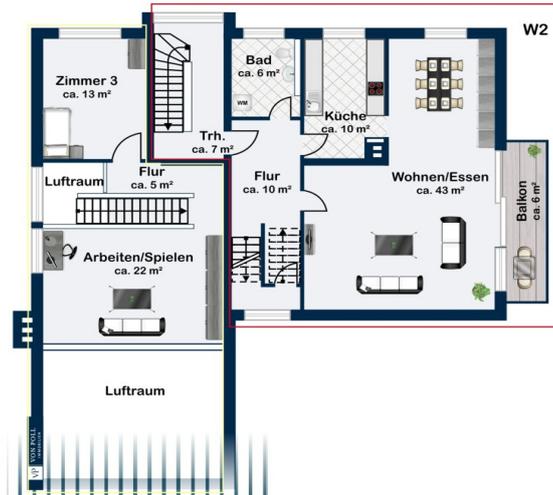
CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Planimetrie





Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Una prima impressione

Zur Vermietung steht ein modernes Zweifamilienhaus, das 2022 fertiggestellt wurde und bezüglich Ausstattung und Design höchste Ansprüche erfüllt. Die Immobilie befindet sich in einem bevorzugten Wohngebiet und bietet mit rund 271 m² Wohnfläche sowie einem Grundstück von ca. 810 m² viel Raum für anspruchsvolles Wohnen wie im eigenen Haus.

Die Immobilie ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, wobei die erste Einheit vollständig als Ihr persönlicher Lebensraum genutzt werden kann. Die Wohnfläche mit ca. 271 m² ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Die helle und großzügige Raumaufteilung umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein offenes Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit besticht.

Die Ausstattung der Immobilie erfüllt höchste Ansprüche. Die Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit dem attraktiven Parkettboden für ein angenehmes Ambiente. Großer Wert wurde auch auf die Verglasung gelegt: Die zweifach und dreifach verglasten Holzfenster bieten optimalen Schallschutz und tragen zur Energieeffizienz des KfW-100-Hauses bei. Elektrische Rollläden runden das komfortable Wohnen ab.

Die Immobilie punktet mit zwei modern eingerichteten Tageslichtbädern. Das Hauptbad ist ausgestattet mit einem Vollbad, einer begehbaren Dusche, und das zweite Bad bietet mit einer walk-in Dusche höchsten Komfort. Ein weiteres Highlight ist die offene, großzügige Küche. Sie wurde in elegantem Weiß gehalten und ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bildet zusammen mit dem offenen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ein offener Kamin im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannenden Abenden ein.

Technologisch ist das Haus bestens ausgestattet. Eine LAN-Verkabelung in jedem Raum ermöglicht flexibles Arbeiten und modernes Homeoffice ohne Einschränkungen. Diese Immobilie ist ein KfW 100 Haus, was auf seine energiesparende Bauweise hinweist. Die Kombination aus modernem Design, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise macht dieses Haus zu einem idealen Ort für anspruchsvolles Wohnen.

Eine Doppelgarage sowie der Außenparkplatz vor der Garage bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge.

Dieses neuwertige Zweifamilienhaus bietet anspruchsvolles Wohnen auf höchstem

Niveau. Erfahren Sie selbst die Vorzüge dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten zu überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Dettagli dei servizi

KFW 100 Haus mit zwei WE (Wohneinheiten)

WE 1 (Wfl. 271 m²)

Fenster: Holz zweifach und dreifach verglast

Rolladen elektrisch

Boden: Parkett

Fußbodenheizung

2 Bäder : Vollbad mit begehbare Dusche

Duschbad walk in Dusche

4 Schlafzimmer

offene Küche, weiß mit Miele Geräte

offener Kamin

Wärmepumpe

Lan Verkabelung in jedem Raum

Doppelgarage und zwei Stellplätze davor

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Tutto sulla posizione

Rüppurr ist ein im Süden Karlsruhes gelegener Stadtteil und verzeichnet rund 11.000 Einwohner. Durch die Ruhe, die Natur und die optimale Infrastruktur gehört Rüppurr zu den beliebtesten Wohn- und Lebensräumen in Karlsruhe. Sie finden nicht nur vielseitige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sondern auch ein breites Sport- und Freizeitangebot.

Das Wohnhaus befindet sich in bester Wohnlage von Karlsruhe-Rüppurr, im Märchenviertel.

Trotz der ruhigen Lage bietet Rüppurr eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Hauptstraße ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Herrenalber Straße, welche den Ort in den älteren westlichen und neueren östlichen Teil trennt und die Karlsruher Innenstadt mit Ettlingen verbindet.

Die Straßenbahnlinien S1 und S11 verkehren entlang der Herrenalber Straße im 10-Minuten-Takt zwischen Ettlingen, Bad Herrenalb und Karlsruhe. Der Karlsruher Hauptbahnhof ist in ca. 5 min. erreicht, die Innenstadt von Karlsruhe in ca. 15 min.

Die naheliegende Autobahn A5 in Richtung Basel, Frankfurt und Stuttgart, sowie die Anschlussstelle zur A8 und die schnell erreichte Südtangente bieten optimale Flexibilität mit dem PKW.

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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 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.

CODICE OGGETTO: 25015020 - 76199 Karlsruhe / Rüppurr

Partner di contatto

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com