

Karlsruhe / Grötzingen

Premium-Immobilie der Extraklasse mit
außergewöhnlicher Glastrepp und edlen
Wasserkaskaden.

Codice Progetto: 70015039

PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 286.59 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 550 m²

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

- ☐ **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: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26015039
Superficie netta	ca. 286.59 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Commissione di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Modernizzazione / Qualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie netta	ca. 155 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / comune

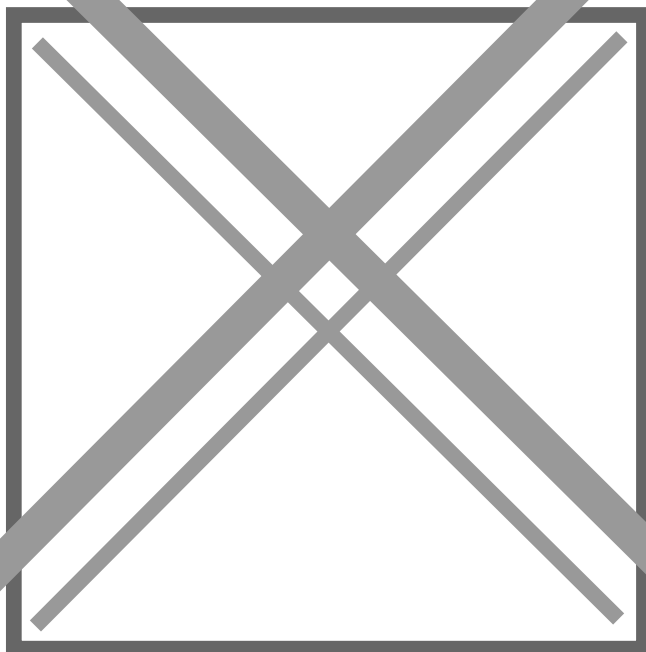
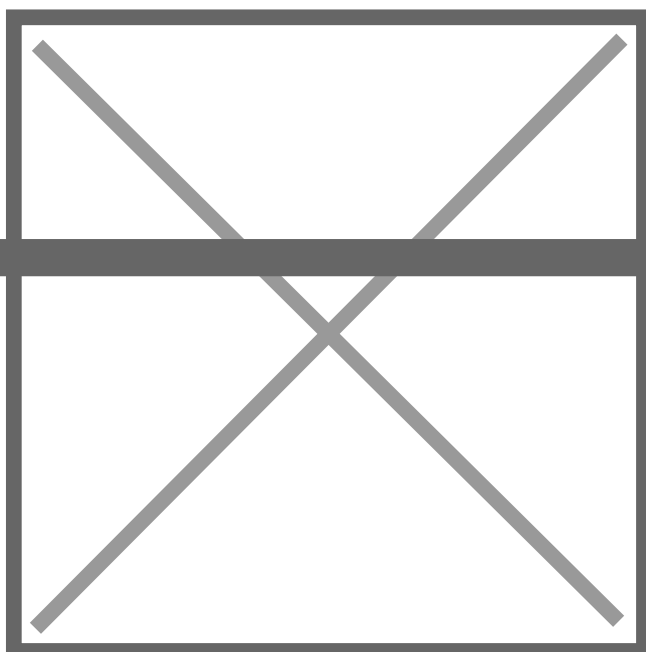
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Fonte di alimentazione	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.1 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

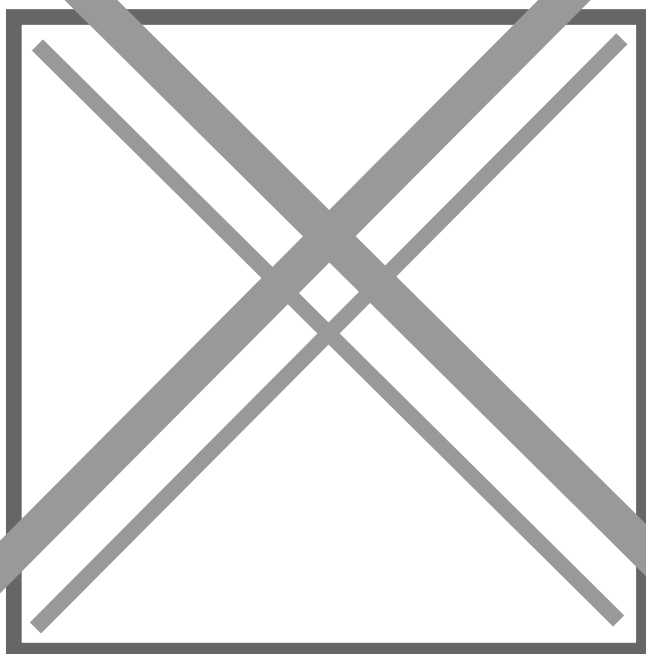
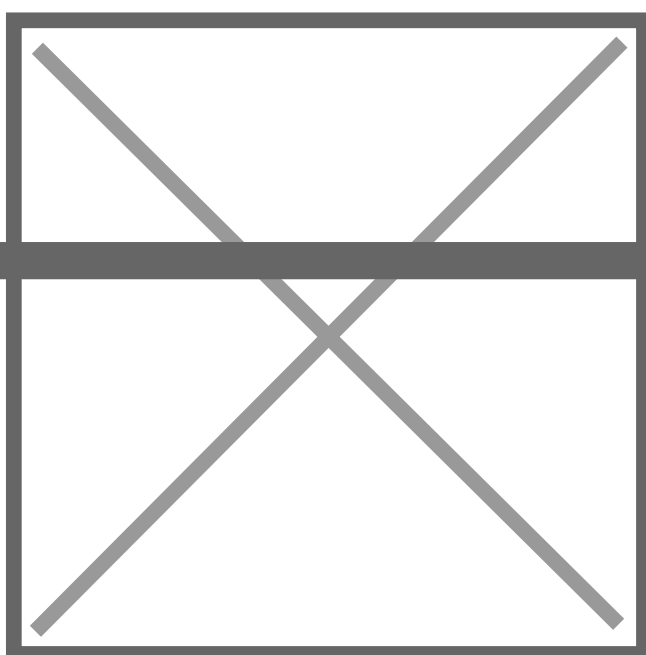
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



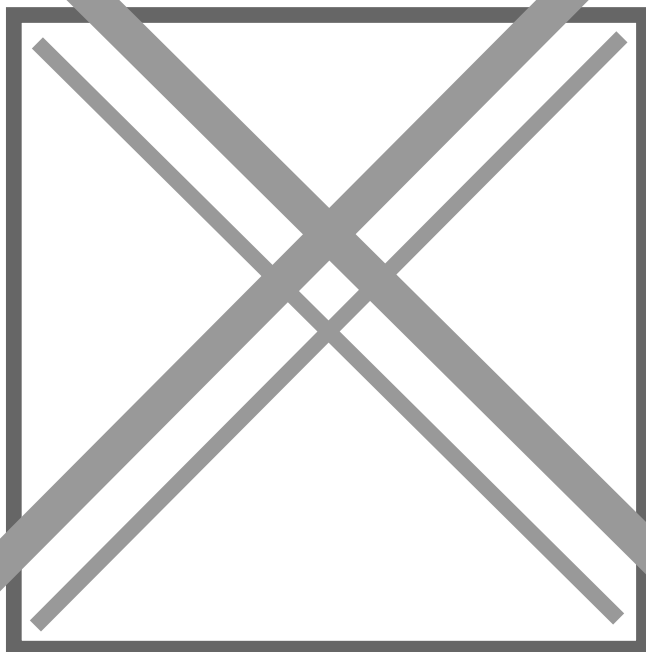
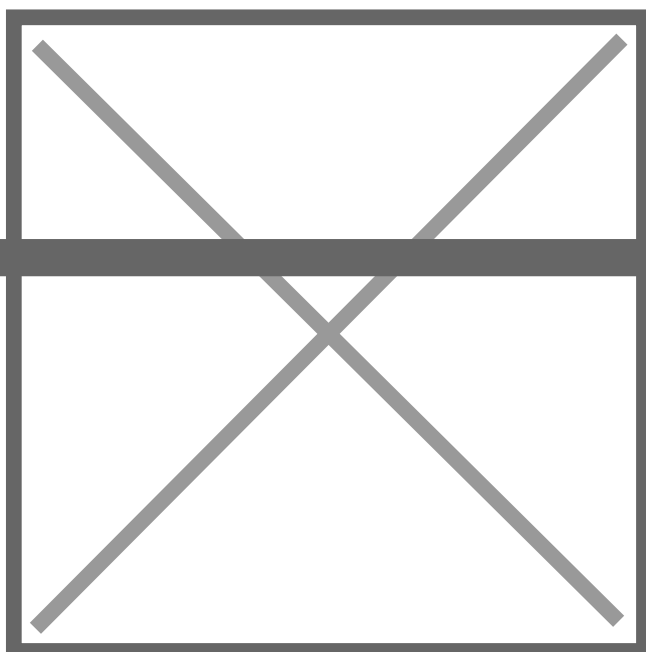
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



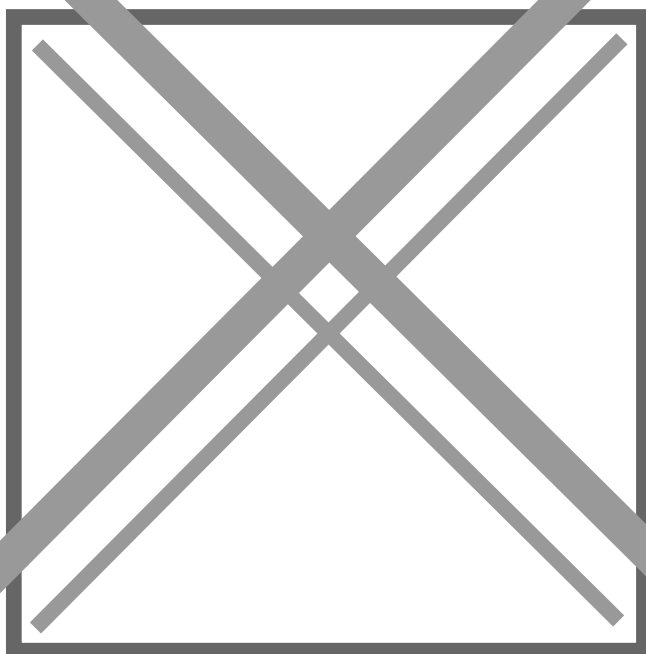
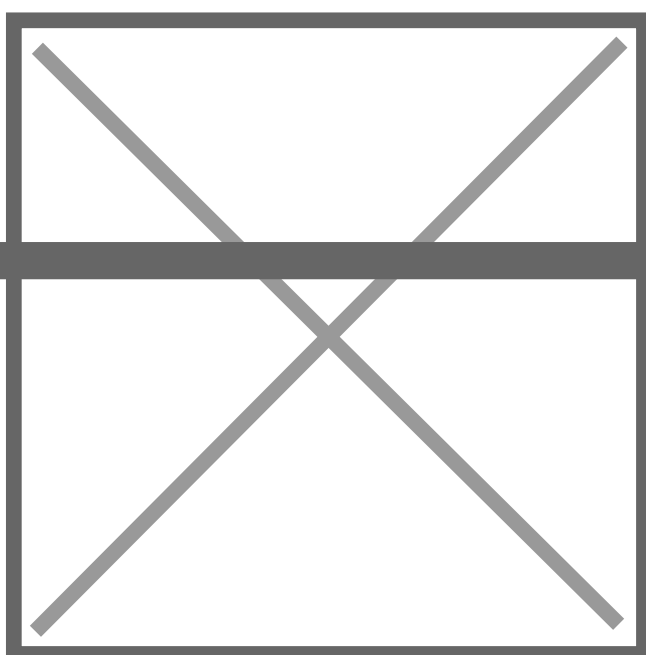
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



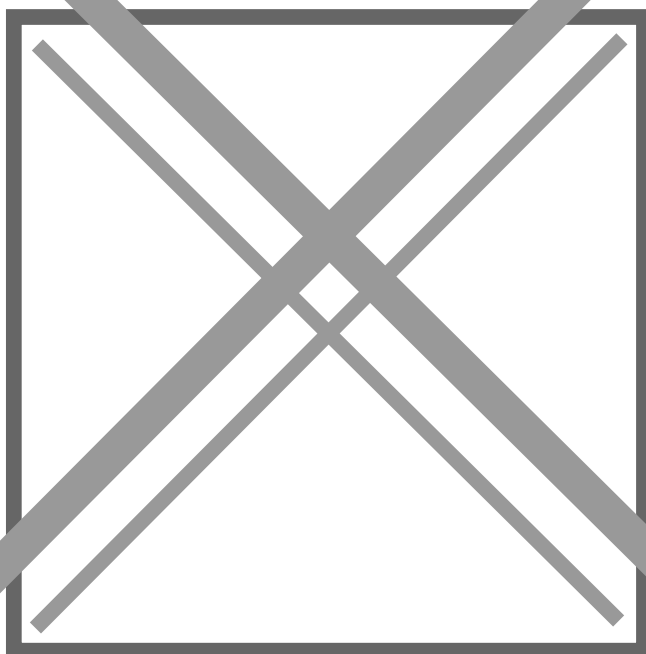
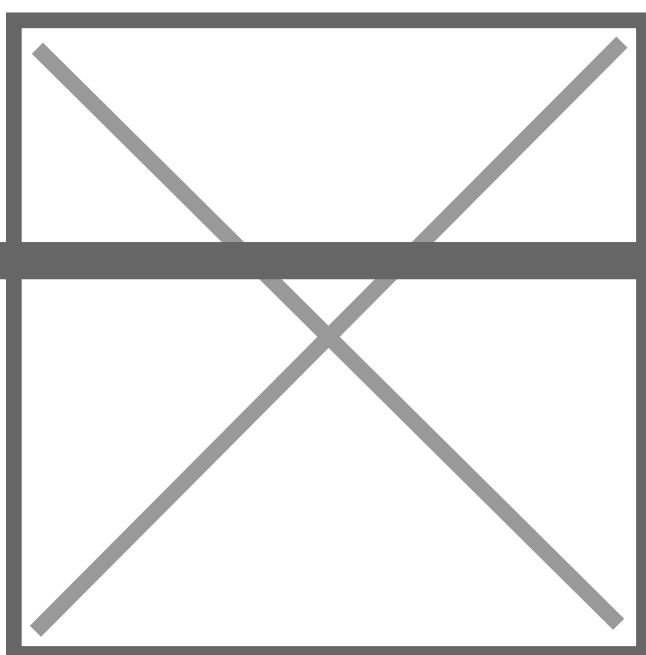
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



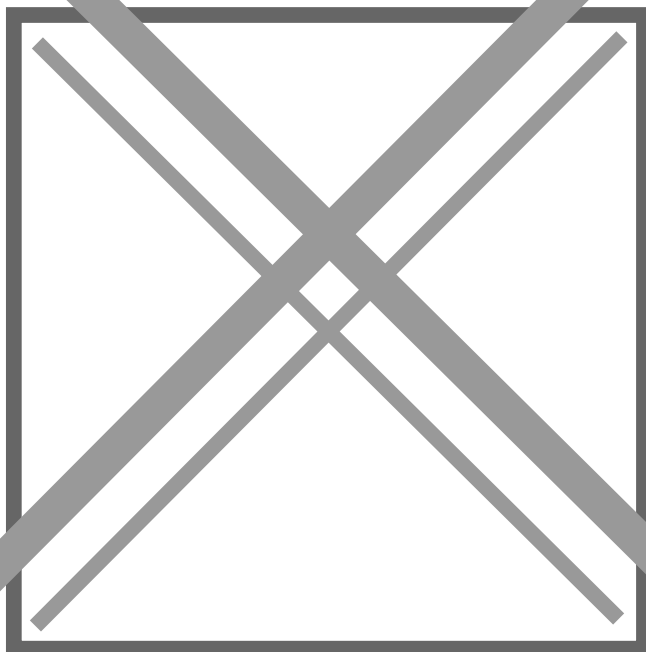
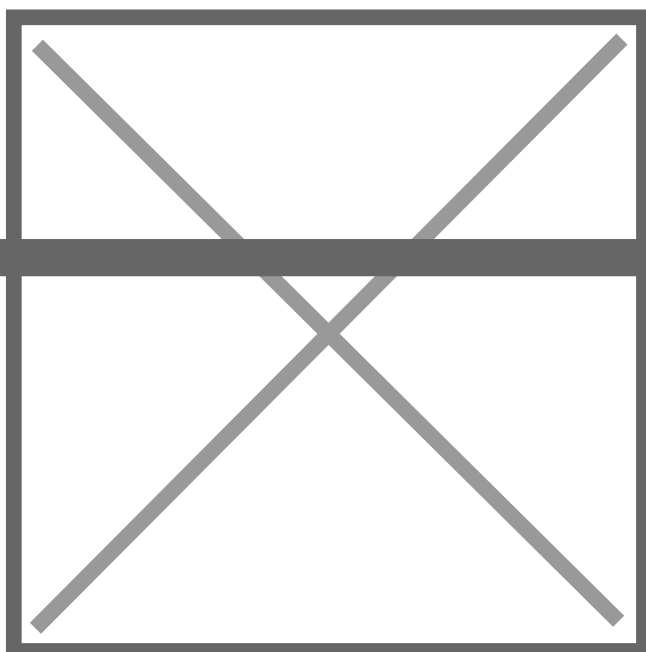
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



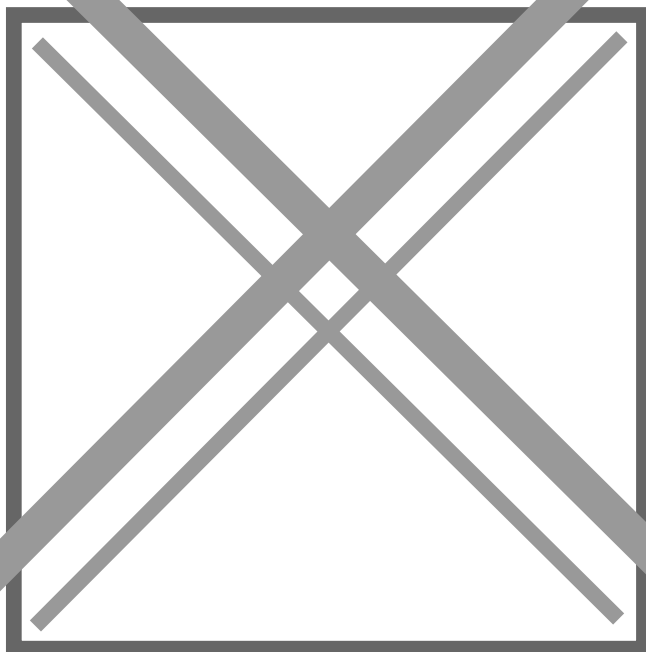
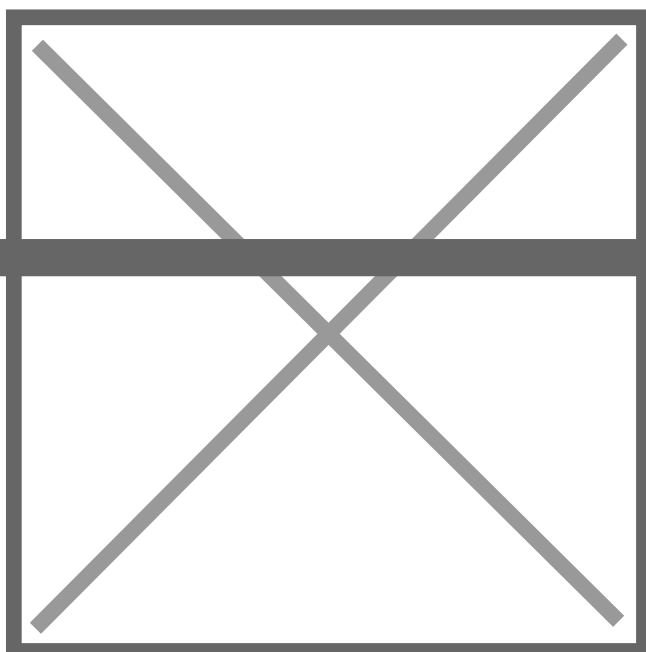
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



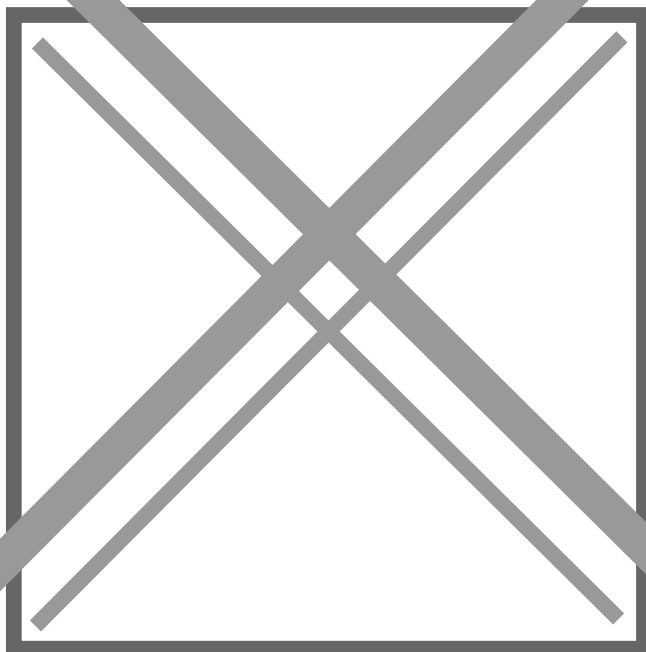
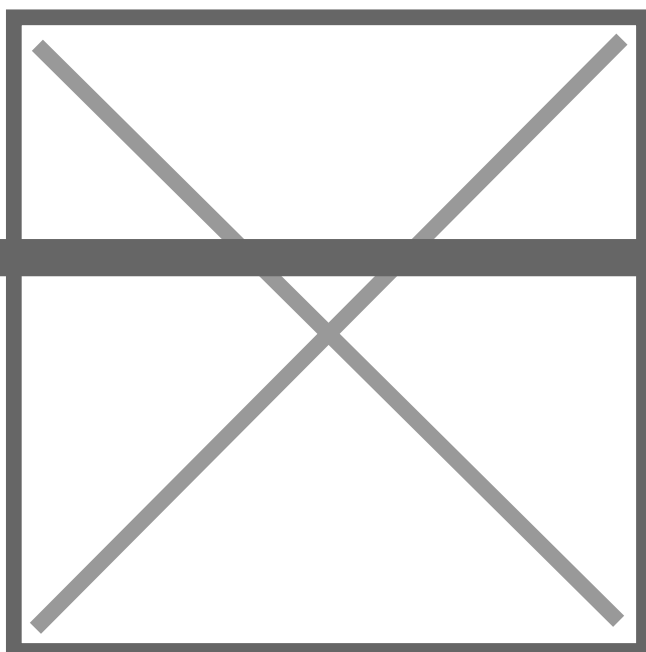
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



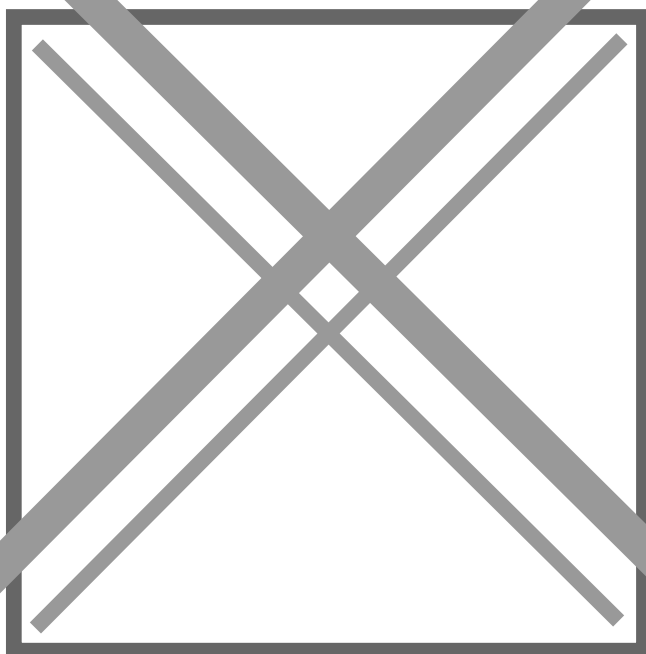
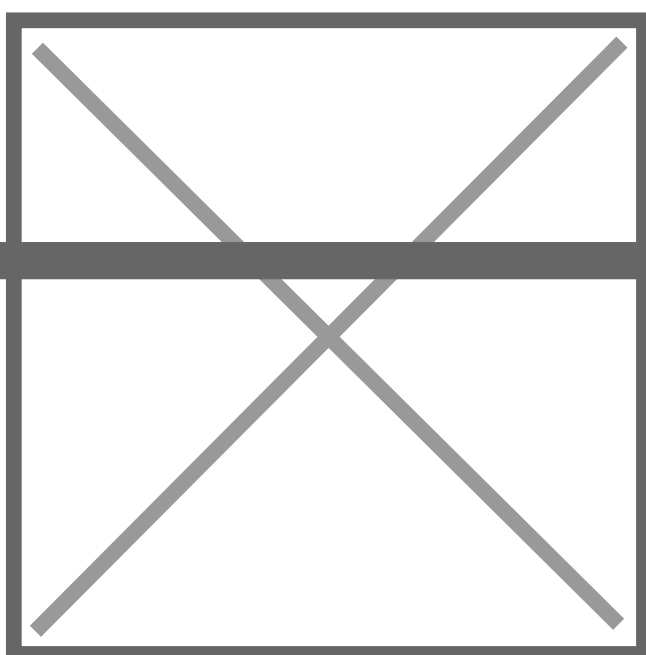
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



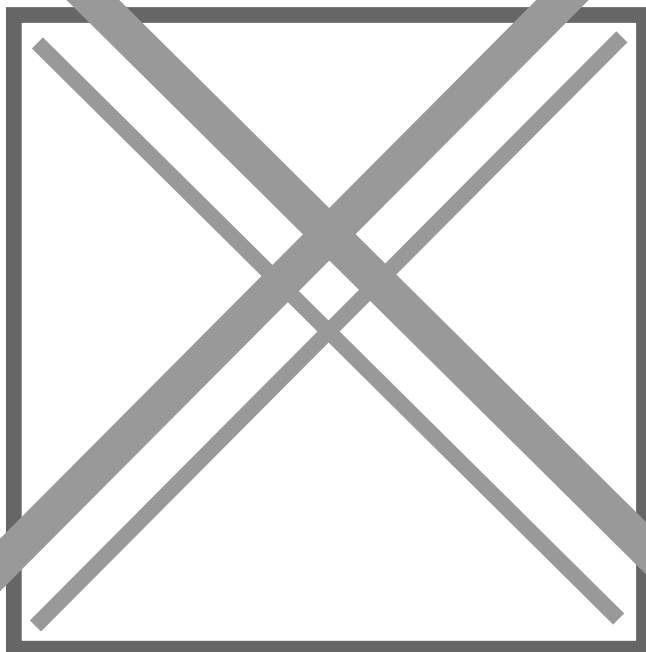
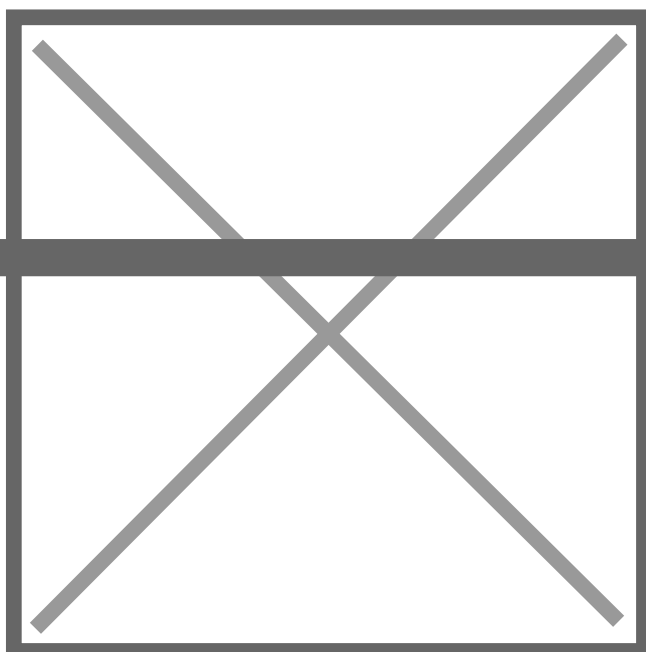
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



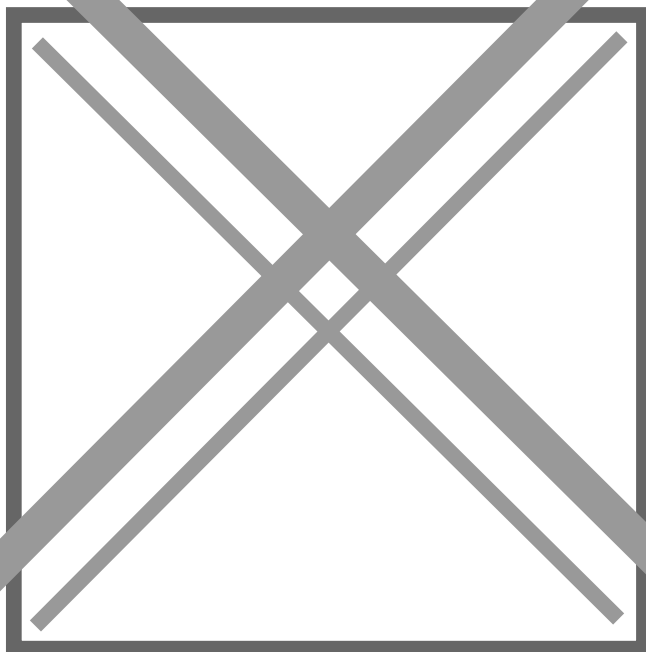
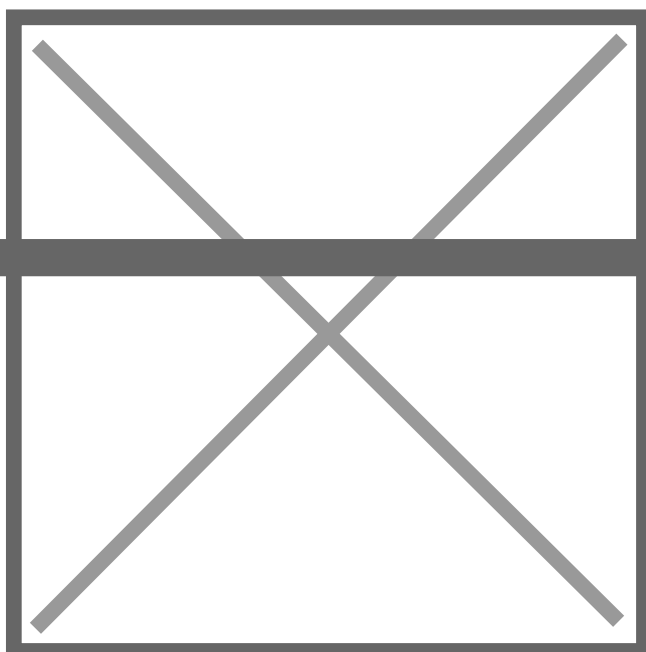
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

La proprietà



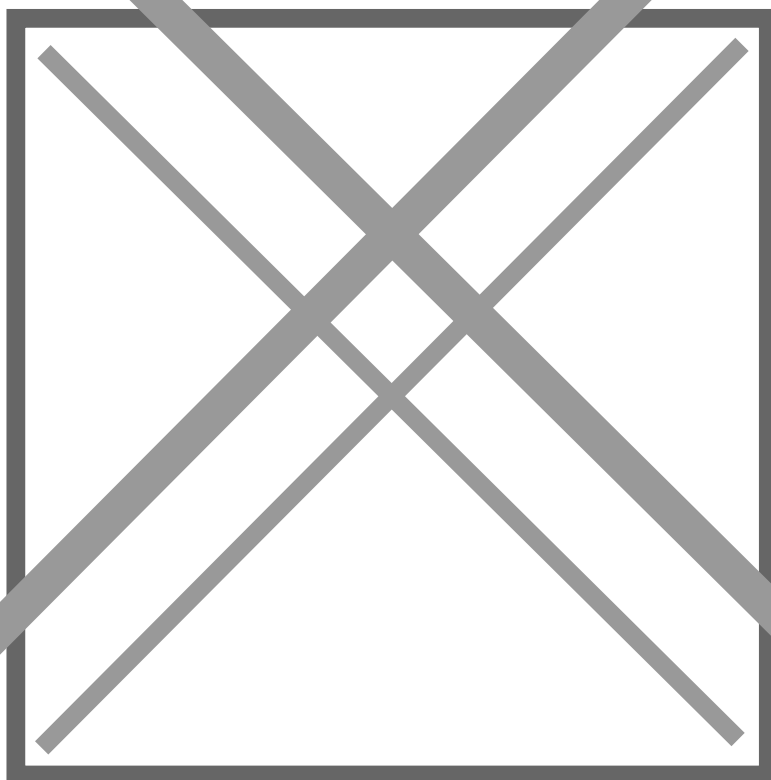
Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

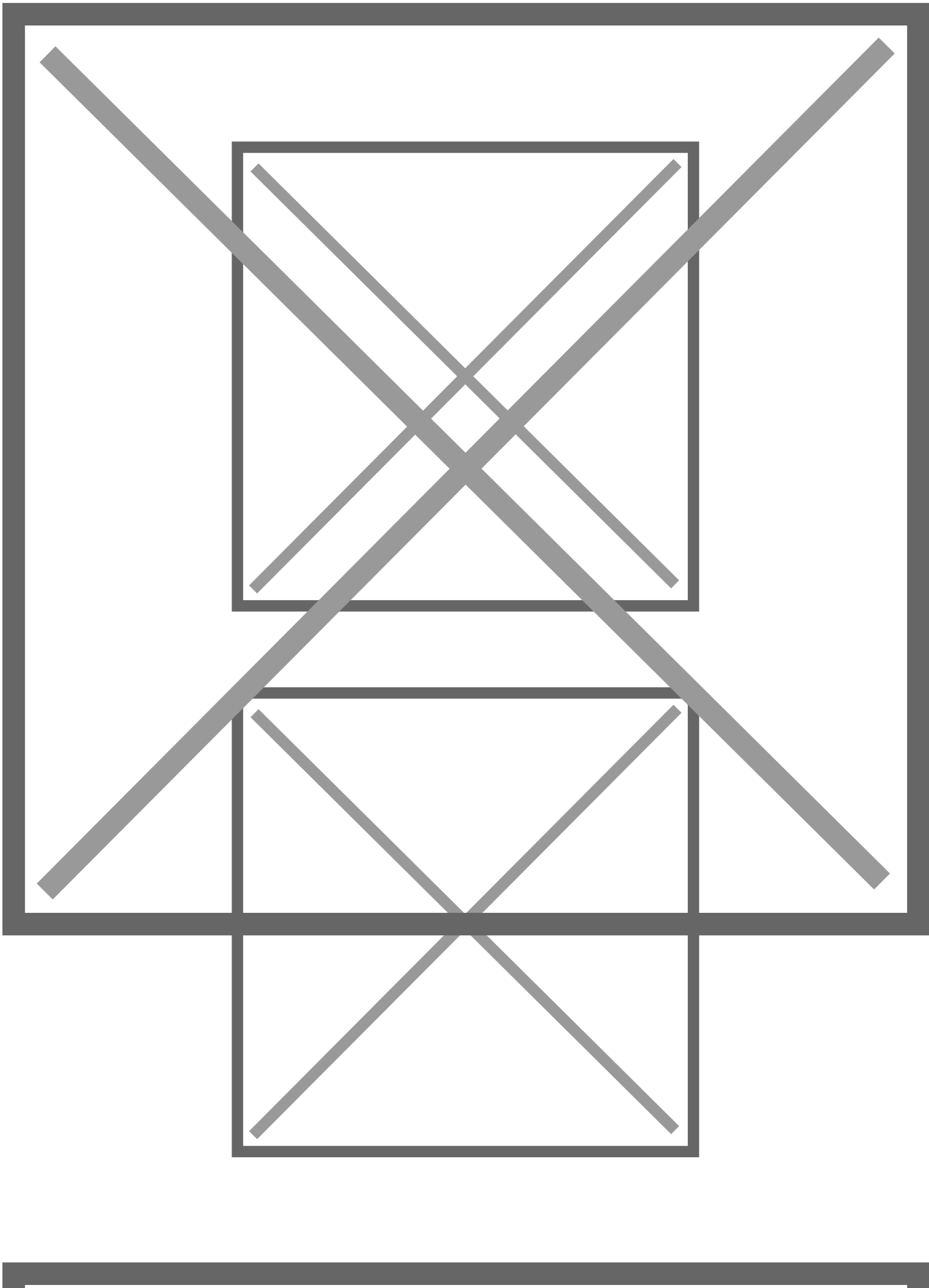
La proprietà

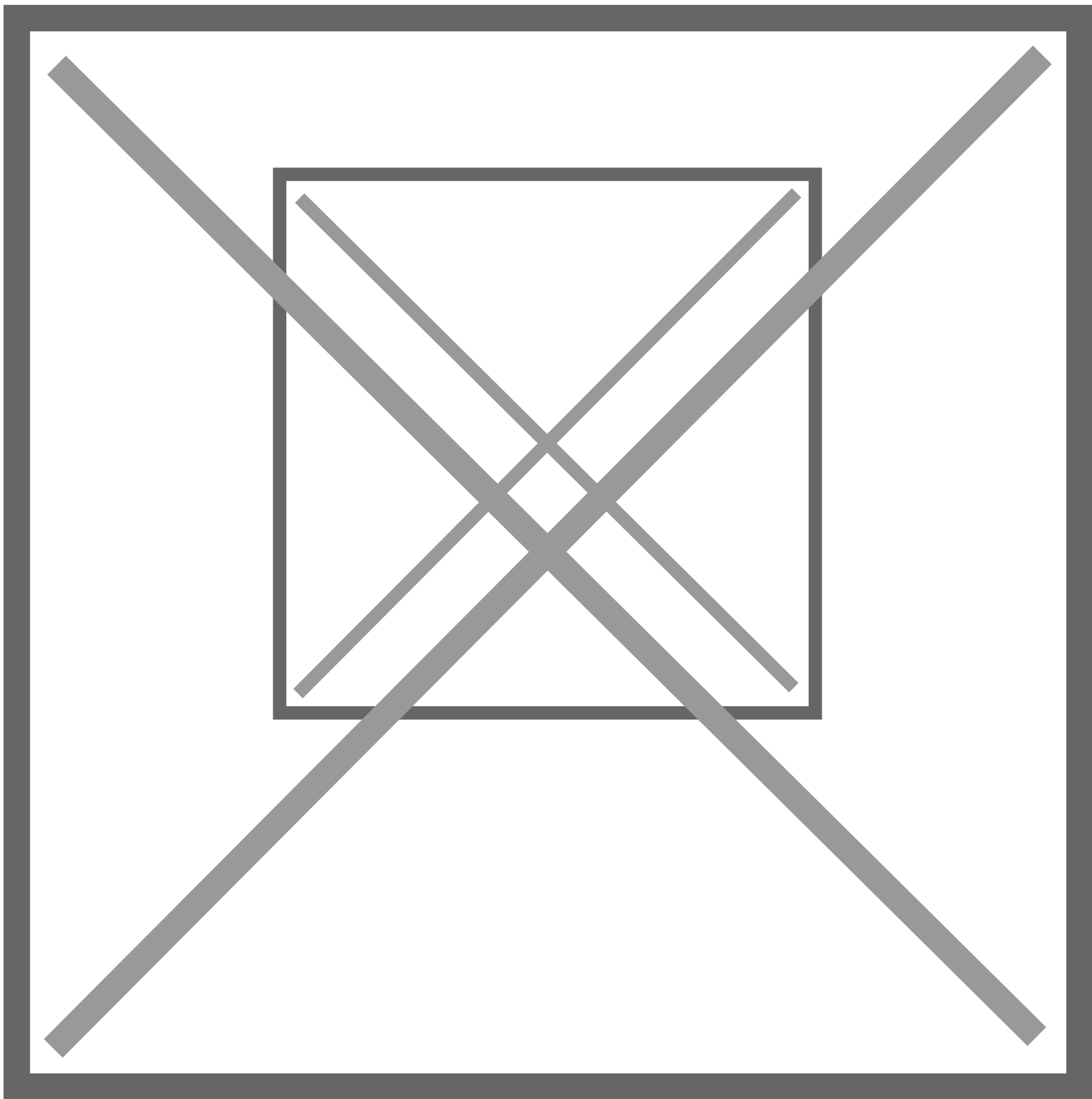


Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Planimetrie







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

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Una prima impressione

Schon beim Betreten empfängt einen ein großzügiges Entrée, das mit seiner fließenden Raumführung und der außergewöhnlichen Glastreppe sofort ein Gefühl von Leichtigkeit vermittelt. Das Licht fällt durch große Fensterflächen und trifft auf edle Sandsteinböden, die dem Haus eine klare, warme Präsenz verleihen. Die offene Bulthaupküche mit Küchenblock, sämtlichen Geräten und direktem Zugang zur Terrasse lädt zu entspannten Abenden und geselligen Runden ein, mit dem Blick in den ständig angelegten Garten stets im Hintergrund. Im Wohn- und Essbereich erstrahlt ein stilvoller Kachelofen seine behagliche Strahlungswärme, ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente nahtlos verbinden.

Im Inneren öffnet sich Raum für ein Zimmer, darunter ein Arbeitszimmer und eine Einbaugarderobe mit separatem Abstellraum. Die Atmosphäre bleibt immer angenehm, denn im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für konstant wohlige Temperaturen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist ebenso selbstverständlich wie die überdachte Verbindung von Wohn- und Lebensbereichen, die nie statisch wirkt. Die Übergänge zwischen Drinnen und Draußen sind fließend: Weite Glasfronten öffnen sich zur Terrasse und in den Garten, wo die Sonne bis in die späten Stunden verweilt.

Im Dachgeschoss setzt sich das souveräne Raumkonzept fort. Ein großzügiger Master Bedroom öffnet sich zu einem eigenen Ankleidezimmer und einem Masterbad en Suite mit Sauna und Vollausstattung. Zwei weitere Zimmer bieten Flexibilität für individuelle Wünsche. Das Masterbad lässt durch die große Dachschräge und das Oberlicht viel Helligkeit herein und schafft einen Rückzugsort, der Ruhe und Komfort vereint. Im Spitzboden befinden sich ein einladendes Gästezimmer, ein modernes Bad und eine smarte Stauraumlösung, alles fein aufeinander abgestimmt.

Das Untergeschoss hält eine separat zugängliche Zweizimmer-Einliegerwohnung bereit, ergänzt durch Waschküche und Kellerräume. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Das großzügige, direkt angrenzende Gartengrundstück mit prachtvollem Baumbestand und einem Gartenhäuschen schafft einen Rahmen, der Rückzug ebenso wie Begegnung möglich macht.

Die Gartenanlage selbst überrascht mit zwei Sonnenterrassen und einem architektonisch gestalteten Hochteich, dessen Wasserkaskaden leise für ein beständiges, exklusives Ambiente sorgen.

Hier verschmilzt moderne Großzügigkeit mit liebevoller Detailtreue. Wer das Haus betritt, spürt die Sorgfalt, mit der jeder Raum gestaltet wurde. Das sanft gefilterte Licht unter alten

Bäumen, das Gefühl von Offenheit und Geborgenheit, all das bleibt im Gedächtnis, lange
 nachdem man den Garten verlassen hat.

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Dettagli dei servizi

- Premium Immobilie der Luxusklasse in bester Wohn und Feldlage
- Moderne Großzügigkeit, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit edlem Sandstein und Zugang zum Garten und Terrasse
- Stilvoller Kachelofen für langanhaltende, behagliche Strahlungswärme
- Offene Bulthaupküche mit Küchenblock und allen elektrischen Geräten sowie Zugang zur Terrasse
- Absolute Besonderheit: Schwerelosiger Luxus durch außergewöhnliche Glastreppe löst die Schwerkraft auf
- Aufwendig gestaltete Gartenanlage mit zwei Sonnen Terrassen und einem architektonischen Hochteich, dessen edle Wasserkaskaden für ein exklusives Wohlfühlambiente sorgen
- Arbeitszimmer
- Einbaugarderobe mit Abstellraum
- Gäste WC
- Fußbodenheizung über ganzen Immobilie
- Dachgeschoss:
- Souveränes Raumkonzept, Großzügiger Master-Bedroom und zwei multifunktionale Zimmer
- Masterbad en Suite mit eigener Sauna und Vollausrüstung
- Arbeitszimmer
- Parkettboden:
- Einladendes Gästezimmer, modernes Bad und smarte Stauraumlösung
- Untergeschoss:
- Zweizimmer Einliegerwohnung mit separaten Eingang
- Waschküche
- Keller:
- Doppelgarage mit zwei Außenstellplätze
- Großzügiges, direkt angrenzendes Gartengrundstück mit prachtvollem alten Baumbestand und einem hochwertigen Gartenhäuschen, das keinerlei Wünsche offenlässt.

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Tutto sulla posizione

Karlsruhe-Grötzingen besticht als grüner und familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner niedrigen Bevölkerungsdichte und hohen Wohnqualität ein besonders behagliches Lebensumfeld schafft. Die hervorragende Anbindung an das pulsierende Karlsruhe sowie das vielfältige Beschäftigungsangebot machen diesen Standort zu einer idealen Wahl für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen legen. Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken, die viel Raum für Privatsphäre und individuelle Entfaltung bieten – ein perfektes Fundament für ein harmonisches Familienleben.

In Grötzingen finden Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen lädt zu unvergesslichen Stunden im Freien ein, während vielfältige Sportangebote bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So liegt beispielsweise ein Sportplatz nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, und weitere Grünflächen sowie Spielplätze sind in maximal zehn Minuten bequem erreichbar. Diese naturnahe Umgebung fördert nicht nur die gesunde Entwicklung der Kinder, sondern stärkt auch das Miteinander in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist das Bildungsangebot in Grötzingen besonders attraktiv: Die Augustenburg Gemeinschaftsschule mit Grund- und weiterführenden Schulzweigen befindet sich in nur etwa acht bis neun Minuten Fußweg, ergänzt durch mehrere Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gewährleistet kurze und sichere Wege im Alltag. Zudem sind zahlreiche Ärzte und Apotheken innerhalb von zehn bis fünfzehn Gehminuten erreichbar, was ein beruhigendes Maß an medizinischer Versorgung

Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der tägliche Bedarf unkompliziert gedeckt werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in zwei bis vier Minuten Fußweg sowie durch die S-Bahn-Station Grötzingen Oberausstraße in sieben Minuten Fußweg ausgezeichnet, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und sicherer Nachbarschaft macht Karlsruhe-Grötzingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich lebendige Heimat bieten möchten. Hier finden Sie den Raum und die Lebensqualität, die eine glückliche und gesunde Familienentwicklung nachhaltig fördern.

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (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 Irrtümern. 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

Indice oggetto: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Partner di contatto

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

Thomas Hemetsberg

Rittnertstraße 8, 76229 Karlsruhe

Tel. 0709 721 - 62 44 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com