

Karlsruhe / Grötzingen

# Rapporto aureo – Perfettamente su misura per il tuo nuovo progetto di costruzione o ampliamento \* PROCESSO DI PREVENTIVO \*

*Codice oggetto: 25015035*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 999.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.157 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25015035 - 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: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015035	Prezzo d'acquisto	999.999 EUR
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone
Anno di costruzione	1955		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	301.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2028	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

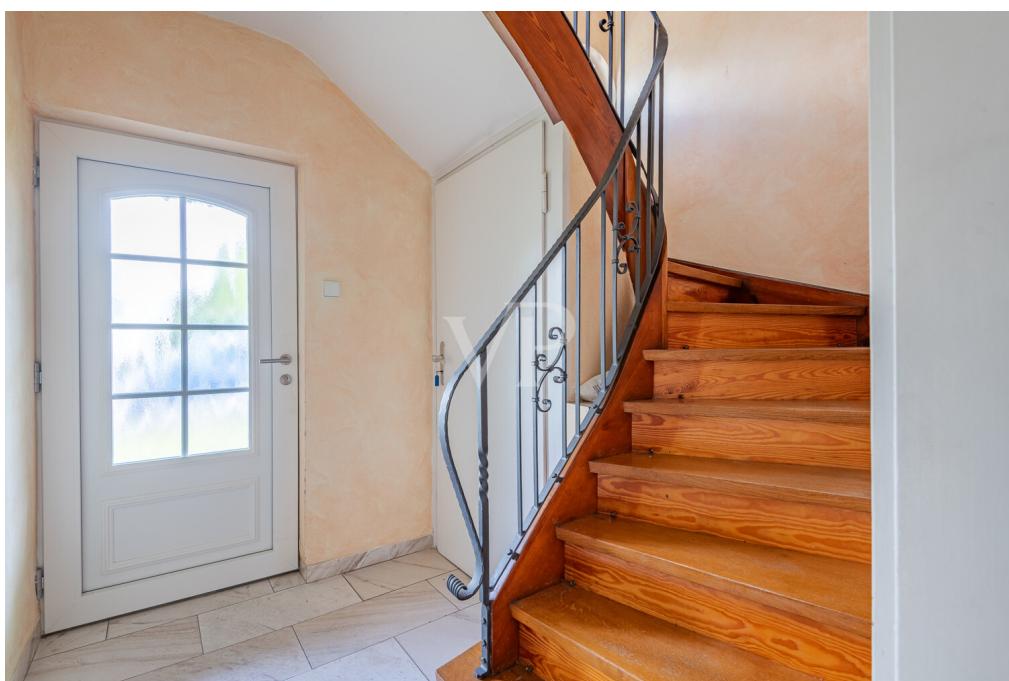
Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

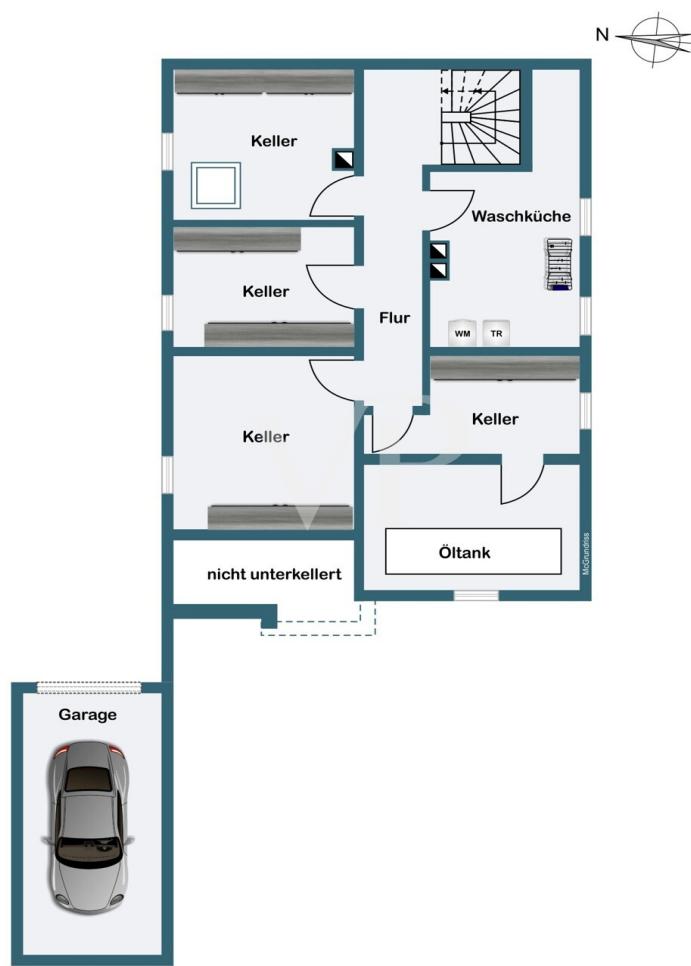


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25015035 - 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.

Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Una prima impressione

Affascinante casa bifamiliare con ampio terreno e potenziale versatile. Costruita nel 1955, questa casa bifamiliare sorge su un generoso terreno di circa 1.157 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile totale di circa 210 m<sup>2</sup>, distribuita in sei locali. La solida costruzione e l'architettura semplice e senza tempo rendono questa proprietà attraente sia per i proprietari che per gli investitori. La casa comprende due spaziosi appartamenti da 3 a 4 locali al piano terra e al piano superiore, ciascuno dotato di cucina separata, bagno con luce naturale e un WC aggiuntivo. Pavimenti in parquet e marmo, finestre in PVC con doppi vetri e tapparelle garantiscono un soggiorno confortevole. Le possibilità sono molteplici: che venga utilizzata tradizionalmente come casa bifamiliare, per l'affitto parziale o unendo entrambi i piani in una spaziosa casa unifamiliare, questa proprietà si adatta alle vostre esigenze. Con quattro camere da letto, è ideale per famiglie numerose, come ufficio o per hobby creativi. L'intera casa è riscaldata da un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, che fornisce anche acqua calda. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza esposta a ovest, ideale per rilassarsi all'aperto o per trascorrere piacevoli serate con la famiglia e gli amici. L'ampio giardino offre ampio spazio per la personalizzazione: come area giochi, orto o rifugio verde. Grazie alle dimensioni del terreno, è possibile anche un ampliamento o una nuova costruzione in futuro, ideale per ampliare la superficie abitabile o creare un appartamento separato. Con questa proprietà, acquisite una casa ben tenuta, ricca di sostanza, potenziale e flessibilità, che si tratti di una casa multigenerazionale, di un immobile da investimento o di una spaziosa casa di famiglia. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire le numerose possibilità che questa affascinante casa offre.

Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

## Dettagli dei servizi

- Gemütliches Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- solide Bauweise
- 4 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Kunststoff 2-fach verglast
- Rollläden
- Die beiden 3-4 ZKB-Wohnungen verfügen über Parkett - und Marmorböden
- 2 WC
- 2 Tageslichtbäder
- Großzügige Terrasse mit Westausrichtung
- Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Bj. 2006).
- Garage

**Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Tutto sulla posizione

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert.

Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebauten öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzinger Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

**Codice oggetto: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 301.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25015035 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen**

## 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](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

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

---

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