

**Karlsruhe / Oberreut**

# Modernes Wohngefühl am Waldrand mit Licht und Komfort (KFW 70 Haus)

**Codice oggetto: 26015006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

- 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: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26015006	Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Anno di costruzione	2014		

Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	20.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2036	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

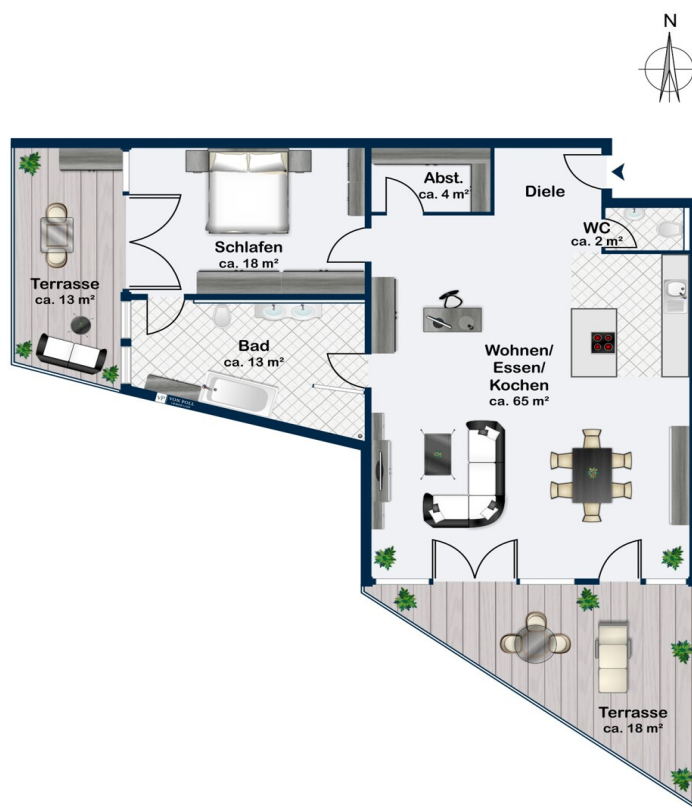
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## 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: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Una prima impressione

Modernes Wohngefühl am Waldrand mit Licht und Komfort

Willkommen zu einer Immobilie, die exklusives Wohnen in erstklassiger Qualität mit einer begehrten Waldrandlage verbindet. Diese hochwertige Etagenwohnung befindet sich im 2.Obergeschoss in einem modernen KFW 70 Haus mit insgesamt nur sieben Wohneinheiten, das 2014 fertiggestellt wurde. Die Wohnung überzeugt durch eine neuwertige Ausstattung und bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für individuelle Lebensgestaltung.

Die Kombination aus anspruchsvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das sowohl Komfort als auch Effizienz verspricht.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige und lichtdurchflutete Atmosphäre auf, die durch bodentiefe Fenster mit 3-facher Verglasung und elegante Glastüren unterstützt wird. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und sorgen für einen freundlichen Gesamteindruck. Elektrische Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre.

Der Wohnbereich präsentiert sich mit Parkettboden aus Mooreiche, der edle Akzente setzt und für ein harmonisches Ambiente sorgt. Klimaanlage, elektrische Rollläden sowie eine moderne Fußbodenheizung, betrieben mit einer Wärmepumpe, unterstreichen die hochwertige Ausstattungsqualität und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Zwei große Balkone bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und geben Ihnen die Möglichkeit, die ruhige Umgebung am Waldrand zu genießen. Eine große elektrische Markise sorgt auch an sonnigen Tagen für optimalen Schutz und angenehmen Aufenthalt auf dem Balkon.

Die offene Nolte Küche ist mit hochwertigen Miele Geräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design – ideal für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Wanne, einer bodenebenen Dusche, Doppelwaschbecken sowie dem direkten Zugang zu einem der Balkone ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Urinal bietet zusätzlichen Komfort für Besucher.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Für Ihren PKW steht ein Garagenplatz auf einem Doppelparker zur Verfügung – ein weiteres Plus an Komfort und Sicherheit.

Die Lage am Waldrand ist angenehm ruhig. Sie genießen kurze Wege ins Grüne und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Kombination aus moderner Architektur, gehobener Ausstattung und einzigartiger Waldrandlage.

Diese Wohnung vereint hochwertige Materialien, intelligente Raumaufteilung und exklusive Wohnqualität auf ansprechende Weise.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Angebot im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Dettagli dei servizi

sofort bezugsfrei !

Obergeschosswohnung

- KfW 70 Haus mit 7 Wohneinheiten
- 1 Zimmer (Schlafen )
- offenes Wohnen und Essen
- Abstellraum
- Gäste WC mit Urinal
- Nolte Einbauküche mit Miele Geräte
- Großes en Suite Tageslichtbad mit Zugang Balkon, mit Wanne, bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- bodentiefe Fenster -3-fach Wärmeschutz-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Glastüren
- Parkettboden - Mooreiche
- Solarpanel für Warmwasserbereitung
- Klimaanlage
- 2 Balkone
- Große elektrische Markise
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- Kellerraum (UG)
- Waschraum (UG)
- Garagenplatz (Doppelparker)

**Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Tutto sulla posizione

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von dm, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups.

Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. E

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke.

Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein.

Die Wege am Waldrand laden zum Joggen und Spaziergehen ein.

**Codice oggetto: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Ulteriori informazioni

**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: 26015006 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## 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)