

Karlsruhe / Durlach

Godetevi una vita familiare piena di luce con un camino e un ampio balcone

Codice oggetto: 25015038



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.600 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100,3 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015038
Superficie netta	ca. 100,3 m ²
Piano	2
Vani	4
Anno di costruzione	2024

Prezzo d'affitto	1.600 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Piano
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	12.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà



Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà



Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà



Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà



Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento all'ultimo piano offre circa 100,3 m² di superficie abitabile, offrendo un sofisticato concetto abitativo per chi apprezza il comfort moderno e arredi di alta qualità. Completato nel 2024, l'edificio plurifamiliare è situato in un quartiere tranquillo con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. L'appartamento sarà disponibile dal 1° febbraio 2026 ed è ideale per coppie o famiglie che cercano una casa moderna con ampi spazi. La disposizione ben progettata comprende quattro stanze, tra cui una luminosa zona giorno e pranzo con stufa a legna, che crea un'atmosfera accogliente. Ampie finestre e pregiato parquet in rovere valorizzano l'open space. Da qui si accede all'ampio balcone che, grazie alla tenda da sole elettrica, offre un utilizzo versatile e funge da estensione della zona giorno. La moderna cucina componibile vanta elettrodomestici di marca di alta qualità e offre ampio spazio sia per le creazioni culinarie individuali che per le piacevoli serate con la famiglia o gli amici. Un WC separato è a disposizione degli ospiti. Un pratico ripostiglio consente di lavare e riporre gli oggetti domestici in modo discreto. Le finiture di alta qualità dell'appartamento soddisfano standard di qualità. Il riscaldamento a pavimento crea un clima interno confortevole in tutte le stanze, mentre le finestre con tripli vetri e le tapparelle elettriche garantiscono un isolamento acustico e termico ottimale. L'aria condizionata offre ulteriore comfort nelle giornate calde. Il design a risparmio energetico contribuisce a bassi costi di gestione, rendendo questo appartamento non solo confortevole ma anche economicamente vantaggioso. Ulteriori comfort includono una cantina privata e un deposito biciclette in comune, che offre ampio spazio per gli effetti personali e per le attrezzature sportive e per il tempo libero. La posizione tranquilla dell'appartamento al piano superiore offre un ambiente di vita rilassato senza rinunciare alla vicinanza a negozi, scuole e asili. Gli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici consentono un rapido accesso sia al centro città che alle zone circostanti, rendendo la posizione particolarmente attraente sia per i pendolari che per le famiglie. Questa proprietà combina alta qualità abitativa, architettura contemporanea e dettagli curati. Convincetevi di persona prenotando un appuntamento per una visita e scoprite le numerose possibilità offerte da questo affascinante nuovo edificio. Non vediamo l'ora di mostrarvi l'appartamento di persona.

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Dettagli dei servizi

- Moderner Neubau
- Bezugsfrei ab 01.02.2026
- Ruhige Obergeschosswohnung
- Ideal für Pärchen und Familien
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit Kaminofen
- Moderne und chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Großer Balkon mit elektrischer Markise
- Eiche Parkettboden
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Klimaanlage
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tutto sulla posizione

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Codice oggetto: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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