

Karlsdorf-Neuthard

# Attraktive Doppelhaushälfte am Feldrand in Karlsdorf

Número da propriedade: 25204037



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

PREÇO DO ALUGUEL: 1.850 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25204037        |
| Área                   | ca. 200 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 6               |
| Quartos                | 4               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1997            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem     |

|                    |                                               |
|--------------------|-----------------------------------------------|
| Preço do aluguel   | 1.850 EUR                                     |
| Custos adicionais  | 350 EUR                                       |
| Natureza           | Casa geminada                                 |
| Tipo de construção | Sólido                                        |
| Área útil          | ca. 25 m²                                     |
| Móveis             | WC de hóspedes,<br>Jardim / uso<br>partilhado |

Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 11.06.2028          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 69.80 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1997                              |



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





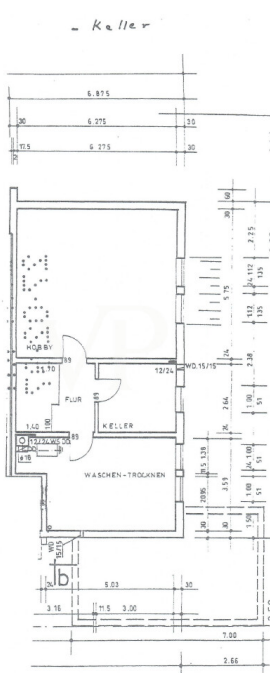
Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

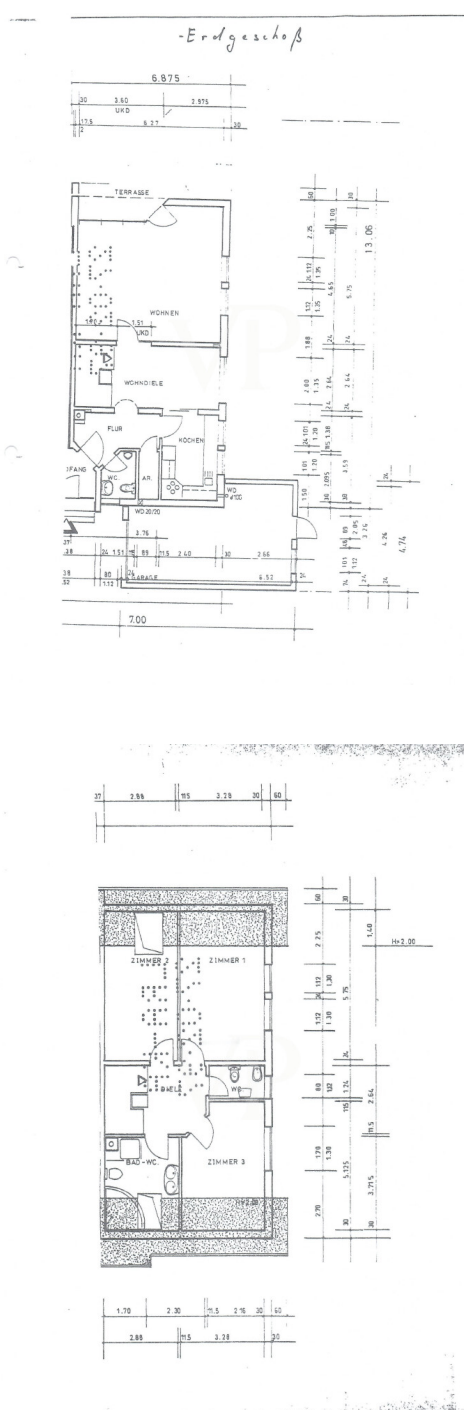
## O imóvel





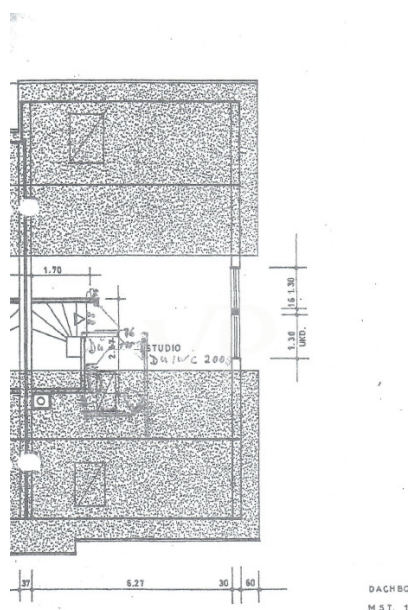
Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

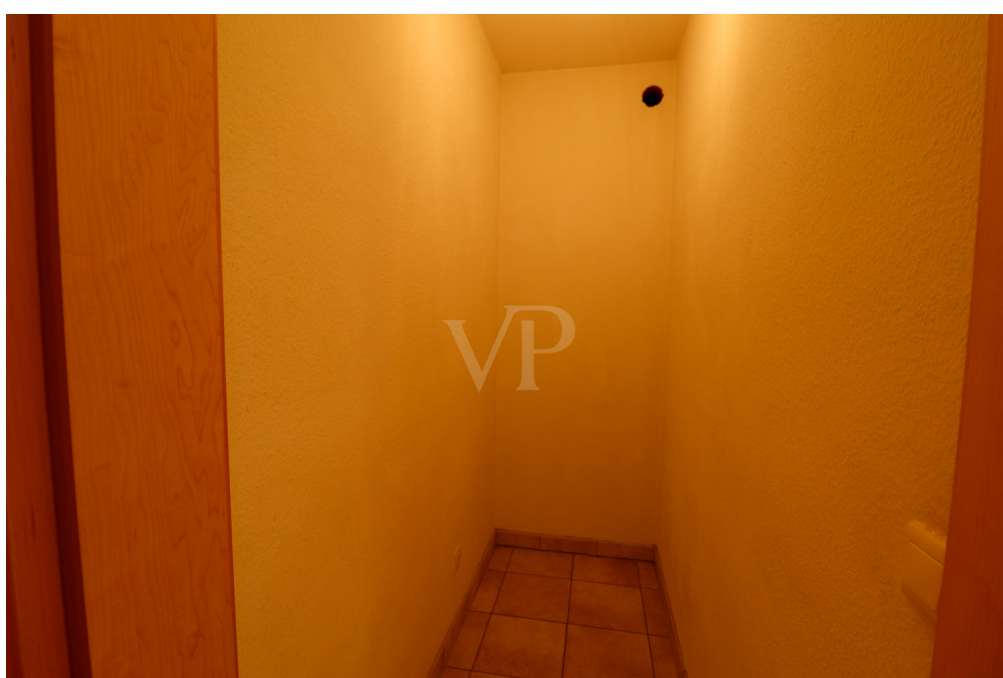
## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Uma primeira impressão

Diese charmant gelegene und hervorragend ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1997 bietet mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück höchsten Wohnkomfort.

Individuelle Details, ein durchdachtes Raumkonzept und ein großzügiger Garten lassen keine Wünsche offen. Sie wohnen in einem gepflegten Umfeld mit ansprechender Nachbarschaft. Der idyllische Ortskern ist nur wenige Gehminuten entfernt und versorgt Sie mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Im Erdgeschoss bildet das helle, freundlich gestaltete Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten das Herzstück des Hauses. Die separate Küche bietet einen schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete Schlaf- oder Kinderzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss rundet das Raumangebot mit einem weiteren, vielseitig nutzbaren Studio-Zimmer und einem modernen Duschbad ab – inklusive herrlichem Ausblick.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Detalhes do equipamento

- Isolierverglasung
- 2 Terrassen
- Wohnräume: Parkett u. Vinyl, Teppichboden im Hobbyraum (UG), Fiesen im Bad, Küche u. Flur
- Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik von 2017
- Studio mit neuwertigem Duschbad
- 2 Badezimmer
- 4 WCs
- Garage mit Fernbedienung (elektrischen Garagentor) inkl.
- Gästezimmer / Hobbyraum im UG 32 m<sup>2</sup>
- Nebenkosten ohne Heizkosten
- 230 m<sup>2</sup> Grünfläche

Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Tudo sobre a localização

Ruhige Feldrandlage mit guter Anbindung – Wohnen in Karlsdorf

Das Objekt befindet sich in einer besonders attraktiven Feldrandlage von Karlsdorf – ruhig, naturnah und ideal für Familien sowie Berufspendler. Direkt vor der Tür beginnen weitläufige Spazier- und Radwege, die zu entspannten Auszeiten im Grünen einladen.

Dennoch profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Die Autobahn A5 erreichen Sie in nur etwa 5 Minuten, was eine schnelle Anbindung nach Karlsruhe und in die umliegenden Städte ermöglicht. Die Karlsruher Europaschule ist mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie direkt im Ort oder im nahen Umland.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht diese Lage besonders attraktiv.



Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 25204037 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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