

Karlsdorf-Neuthard

# Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Karlsdorf

*Número da propriedade: 26204006*



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

**PREÇO DE COMPRA: 469.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 278 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Numa vista geral

Número da propriedade	26204006	Preço de compra	469.000 EUR
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	184.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.11.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



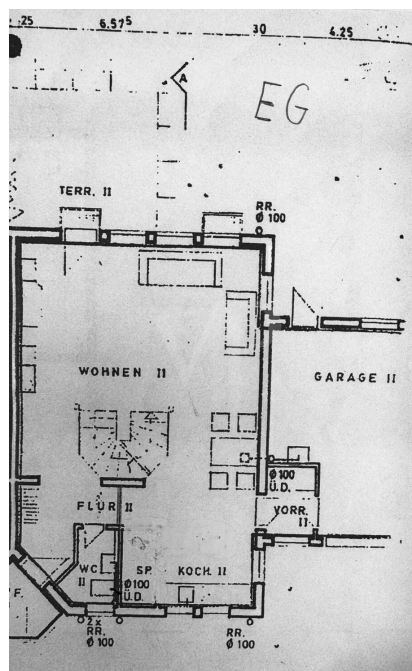
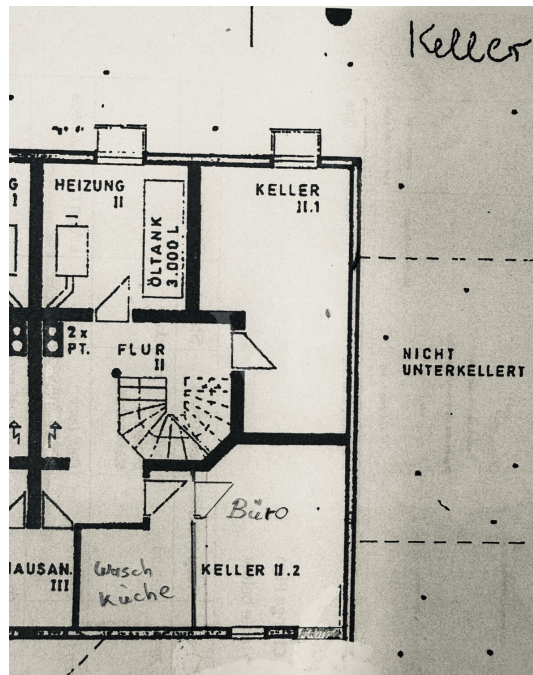
Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel



Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard

## O imóvel





**Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Uma primeira impressão

In angenehmer und besonders ruhiger Wohnlage von Karlsdorf befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998. Das massiv errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 278 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen voll verglasten Windfang, von dem aus man in die eigentliche Doppelhaushälfte gelangt. Anschließend erreicht man den Flur, von dem aus ein Gäste-WC sowie der Wohnbereich zugänglich sind. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und geht in die angrenzende Küche über, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Eine Treppe im Wohnbereich führt in die oberen Etagen des Hauses. Zudem verfügt das Haus über einen zweizügigen Schornstein, sodass der Einbau eines Kaminofen möglich wäre.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer, das mit Dusche und Badewanne ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wird über eine Gasheizung beheizt. Im Keller befindet sich außerdem ein separates Arbeitszimmer.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse und einen angrenzenden Garten.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für ein angenehmes Wohnen in einer sehr beliebten Wohngegend von Karlsdorf.

**Número da propriedade: 26204006 - 76689 Karlsdorf-Neuthard**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Karlsdorf der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard im Landkreis Karlsruhe (Baden-Württemberg). Die ruhige Wohnlage am Ortsrand zeichnet sich besonders durch ihre direkte Feldrandlage aus und bietet einen freien Blick ins Grüne sowie ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung in gewachsener Struktur geprägt. Durch die Lage in einer Sackgasse entsteht ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Lage des Hauses.

Karlsdorf-Neuthard liegt nur wenige Kilometer westlich von Bruchsal und verfügt über eine gute regionale Anbindung, unter anderem über die Bundesstraße B35 sowie die Autobahn A5.

Das Haus ist ab April beziehbar.

**Número da propriedade: 26204006 - 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)