Karlsruhe / Bergwald

# Großzügiges, familienfreundliches Einfamilienhaus am Waldrand mit viel Potential

***Número da propriedade: 23015040***

**PREÇO DE COMPRA:** 890.000 EUR • **ÁREA:** ca. 200 m$^2$ • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 981 m$^2$

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**


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

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23015040 |
| Área | ca. 200 m² |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 8 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1970 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 890.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 0 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | ELEKTRO |
| Certificado Energético válido até | 17.04.2033 |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 200.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

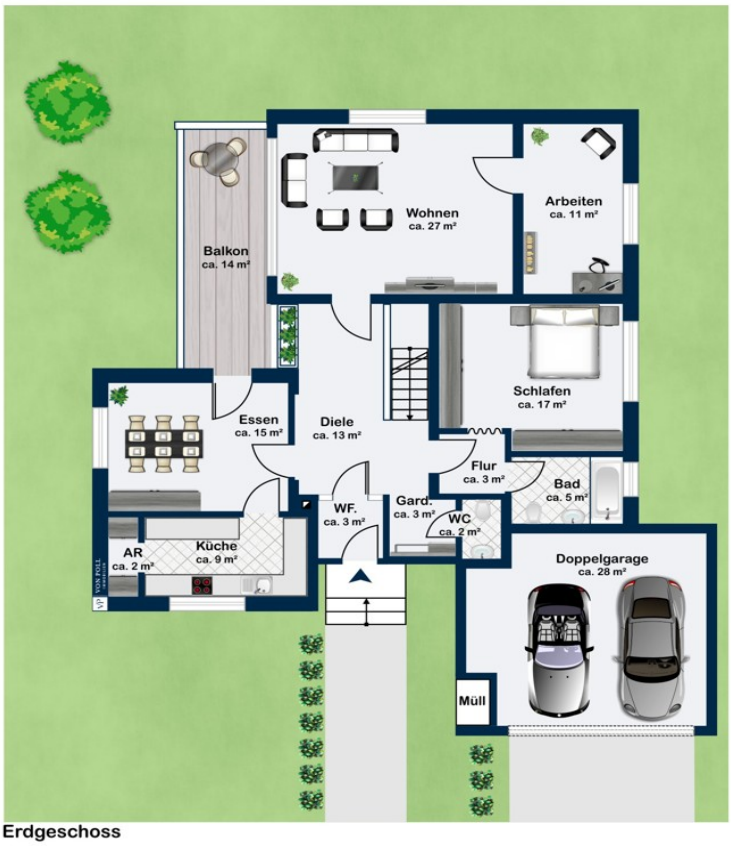
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Plantas dos pisos




Erdgeschoss

Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Uma primeira impressão

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet viel Platz und Entfaltungsmöglichkeiten für eine Familie, die ihre eigenen Ideen verwirklichen möchte. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 981 m² bietet dieses Haus somit reichlich Platz für individuelle Wohnträume. Das Objekt wurde im Jahr 1970 in solider Bauweise errichtet und befindet sich in einem baulichen Originalzustand. Die schlichte Architektur des Hauses mit einem Flachdach, das isoliert wurde, verleiht ihm einen ganz eigenen Charme. Die Fenster aus Mahagoni sind 2-fach verglast und sorgen so für eine gute Wärmedämmung. Die Wände im Erdgeschoss sind im Wohnbereich doppelwandig ausgeführt, wobei die Außenwände aus Beton und die Innenwände aus Ziegel bestehen. Teilweise sind die Innen- und Deckenverkleidungen mit Holz versehen, was dem Haus einen gemütlichen Charakter verleiht. Die 8 Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Platz zum Arbeiten im homeoffice. Zwei Tageslichtbäder sorgen für Komfort und Funktionalität. Besonders attraktiv ist die Lage des Hauses am Waldrand, die absolute Ruhe und Erholung verspricht. Der großzügige Garten bietet viel Platz für die individuelle Gestaltung und lässt sowohl für Hobbygärtner als auch für Familien mit Kindern keine Wünsche offen. Zudem verfügt das Haus über einen Balkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Mit etwas kreativem Input und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein individueller Wohntraum realisieren. Die Immobilie wurde von einem namhaften Architekten erbaut und ermöglicht bautechnisch gesehen noch eine Aufstockung und somit weitere Wohnflächen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch bereits im Jahr 2003 teilweise modernisiert. Dabei wurden die Balkone, das Steuergerät der Heizung und die Trinkwasseranlage erneuert, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Nachtspeicherheizung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Detalhes do equipamento

- Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial am Waldrand
- begehrte Wohnlage
- baulicher Originalzustand
- solide Bauweise
- 5 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Flachdach isoliert
- Fenster Holz 2-fach verglast, Mahagoni
- Rolläden
- Wände im EG sind im Wohnbereich doppelwandig ausgeführt ( außen Beton, innen Ziegel)
- Innenwände teilweise holzverkleidet
- Decken teilweise holzverkleidet (EG)
- Oberlicht: Diele
- Böden: Klinkerfliesen, Parkett, Fliesen, Teppichboden
- 2 Tageslichtbäder
- Balkon
- großer Garten
- Doppelgarage
- zusätzlich außenliegender Kellerraum unterhalb der Garage
- UG separater Zugang ( Gestaltungsmöglichkeit im Untergeschoss eine Einliegerwohnung unterzubringen

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Tudo sobre a localização

Die Bergwaldsiedlung liegt am Rand von Hohenwettersbach, gehört geographisch jedoch zu Durlach, einem der beliebtesten Stadtteile von Karlsruhe. Die grüne Umgebung sowie der naheliegende Wald laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und zur Erholung ein. Dadurch ist die Lage speziell auch für junge Familien sehr attraktiv. Es gibt eine Grundschule, einen ökumenischen Kindergarten, ein ökumenisches Gemeindezentrum sowie einen Einkaufsladen und Friseur. Durlach sowie die Karlsruher Innenstadt sind in ca. 5 bis 10 Autominuten erreichbar. Der Karlsruher Hbf ist in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die Buslinien 24 fährt ganz in der Nähe des Hauses vorbei und bringt Sie über das Zündhütle bis nach Durlach. Die Linie 44 fährt in 10 Minuten bis zum Karlsruher Hauptbahnhof. Durch die gute Infrastruktur ist die A5 und die A8 in wenigen Autominuten erreichbar. Umgeben von Wäldern finden Sie hier Ruhe und Entspannung. Kindergarten und Grundschule sind zu Fuß erreichbar. Ein Direktzugang vom Grundstück in den Wald lädt zu ausgiebigen Unternehmungen ein.

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**Número da propriedade: 23015040 - 76228 Karlsruhe / Bergwald**

# Pessoa de contacto

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5  Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com