Karlsbad / Langensteinbach

4 Zi-Wohnung mit Gartenanteil und TG Stellplatz * BIETERVERFAHREN * Mindestgebot EUR 299.999,-

Número da propriedade: 25015014

PREÇO DE COMPRA: 299.999 EUR • **ÁREA:** ca. 94,4 m^2 • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

- 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: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25015014
Área	ca. 94,4 m²
Piso	1
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	299.999 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	28.01.2035
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	161.40 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

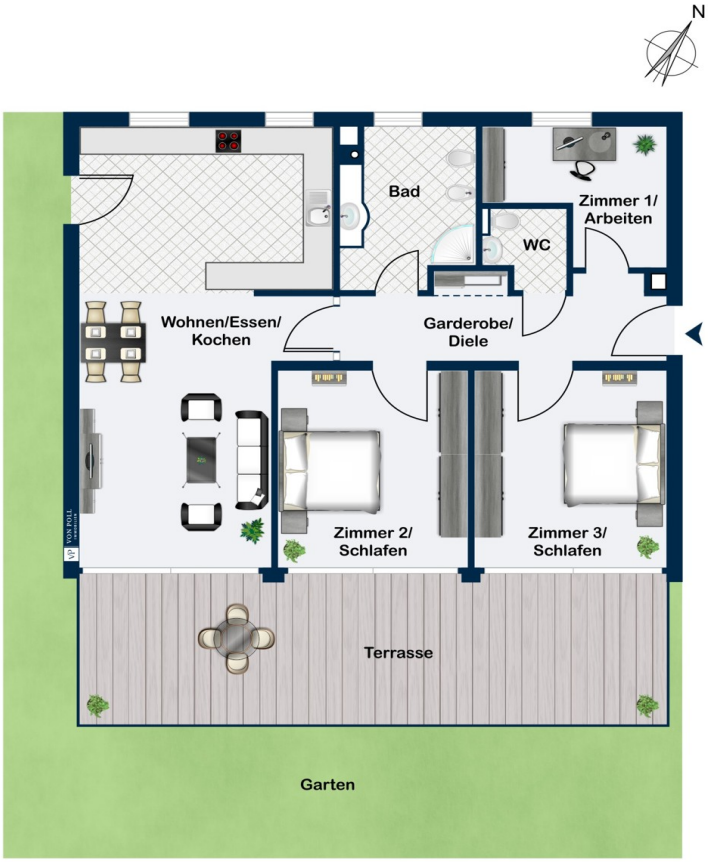
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Plantas dos pisos



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: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Uma primeira impressão

BIETERVERFAHREN: Mindestgebot EUR 299.999,-
Diese ansprechnende 4-Zimmer-Wohnung , wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Karlsruhe/Durlach im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 299.999,00 nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

BESICHTIGUNG:
Am 21.06.2025 haben alle gelisteten Interessenten die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Vor dieser Besichtigung erhalten Sie von uns ein Exposé des Objekts (inklusive Grundriss).

SCHRIFTLICHES ANGEBOT:
Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 21.07.2025 ein.
E-Mail: Karlsruhe@von-poll.com
Anschrift:
Firma von Poll Immobilien
Rittnertstraße 5
76227 Karlsruhe

Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich!

NOTARVERTRAG:
Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 2006 fertiggestellten Mehrfamilienhauses auf Erbpacht mit 5 Wohneinheiten mit Erbpachtzins.. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94,4 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Der großzügige Wohnbereich sorgt durch raumhohe Fenster für ein angenehmes Wohnambiente. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche, die über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt. Die Terrasse davor bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit und führt in den angrenzenden Gartenanteil, der zum exklusiven Sondernutzungsrecht gehört.
Das Tageslichtbad, wurde raumhoch hell gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein Bidet sowie ein WC. Ergänzend dazu gibt es ein separates Gäste-WC. Alle Wohnräume sind mit 2-fach isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pellet- Heizungsanlage, die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet.
Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie Zugang zur Wohnung, der über einen Aufzug im Gebäude ermöglicht wird. Sämtliche Türen innerhalb der Wohnung sind 1,0 m breit, was zusätzlichen Komfort bietet. Das Dach des Gebäudes wurde gedämmt, was zur Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima beiträgt.
Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Waschraum und Trockenrum steht den Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Für Fahrzeuge gibt es sowohl einen Tiefgaragenstellplatz, welcher bequem über eine elektrische Fernbedienung gesteuert wird und einen Direktzugang zum Treppenhaus bietet, als auch einen zusätzlichen Stellplatz im Freien, der als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet ist.
Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Detalhes do equipamento

Aufzug
barierefreier Zugang
4 Zimmer
Einbauküche mit Zugang zur Terrasse
Tageslichtbad hell gefliest (raumhoch) mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC
Fußbodenheizung im Bad
Gäste-WC
Fenster : 2-fach isoliert Kunststoff (weiß)
Rolladen elektrisch, teils manuell
raumhohe Glasschiebefenster
Ständerwände
Heizkörper mit Thermostatventil
Glasfaseranschluss im Keller, Weiterführung obliegt dem Endnutzer
Wohnung auf Erbpacht mit Erbbauzins 135,- EUR / Jahr
Dach gedämmt
1.0 m breite Türen
Sondernutzungsrecht Garten - 2 Terrassen
Kellerabteil
Waschraum
Trockenrum
Tiefgaragenstellplatz mit elektr. Fernbedienung mit Direktzugang Treppenhaus
Stellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht)

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Tudo sobre a localização

Verkehrsgünstig gelegen zwischen Karlsruhe und Pforzheim in kurzer Entfernung zu Ettlingen liegt Langensteinbach, ein charmanter Ortsteil von Karlsbad.
Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe (ca. 20 Minuten), Pforzheim und Stuttgart.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend mit mehreren Bushaltestellen sowie eine Bahnstation in Langensteinbach bietet weitere Möglichkeiten zur bequemen Fortbewegung.

Die Geschichte der Gemeinde kann mehrere Jahrhunderte zurückverfolgt werden und war im 18. Jahrhundert weit über die Grenzen hinaus als Fürstenbad berühmt. Die Gemeinde Karlsbad teilt sich auf in die Ortsteile: Spielberg, Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach und Mutschelbach und zählt ca. 15.882 Einwohner.
Die Ortsteile liegen eingebettet zwischen Wald- und Wiesenflächen und bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert. Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahe gelegenen Spielplätze und Parks an, ideal, um mit den Kindern Zeit im Freien zu verbringen. Sportbegeisterte finden vielfältige Angebote für sportliche Aktivitäten. Das nahe gelegene Sportcenter ist hierfür eine hervorragende Anlaufstelle.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar. Supermärkte wie Edeka und Discounter wie ALDI Süd und Lidl sowie ein DM-Drogeriemarkt bieten vielfältige Einkaufsoptionen.

Bildung und Forschung: Die Technische Universität Karlsruhe (KIT) und zahlreiche Forschungsinstitute machen die Region auch für Wissenschaftler und Studenten attraktiv.

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, ideal für Familien und Berufspendler

Número da propriedade: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 161.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25015014 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

Pessoa de contacto

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

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

www.von-poll.com