Karlsruhe / Grötzingen

Goldener Schnitt – Perfekt geschnitten für Ihr Neubauprojekt oder Erweiterung

Número da propriedade: 25015024

PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • **ÁREA:** ca. 210 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.157 m²

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

- 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: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25015024
Área	ca. 210 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.150.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	17.06.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	301.70 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

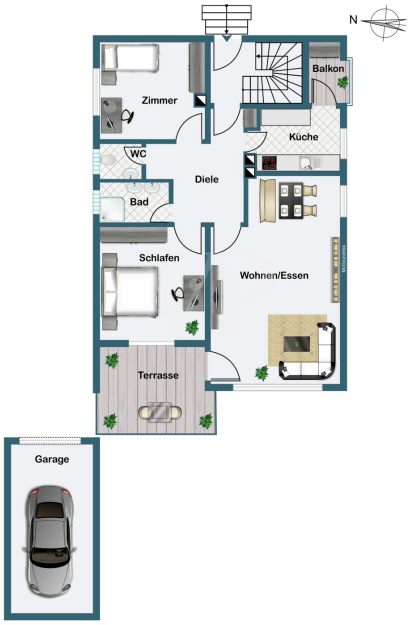
O imóvel

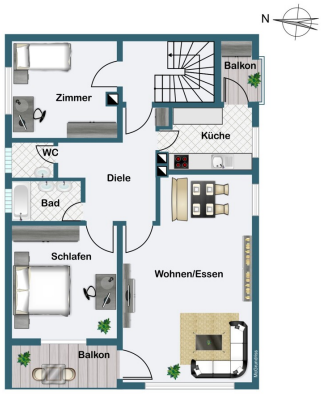
Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel



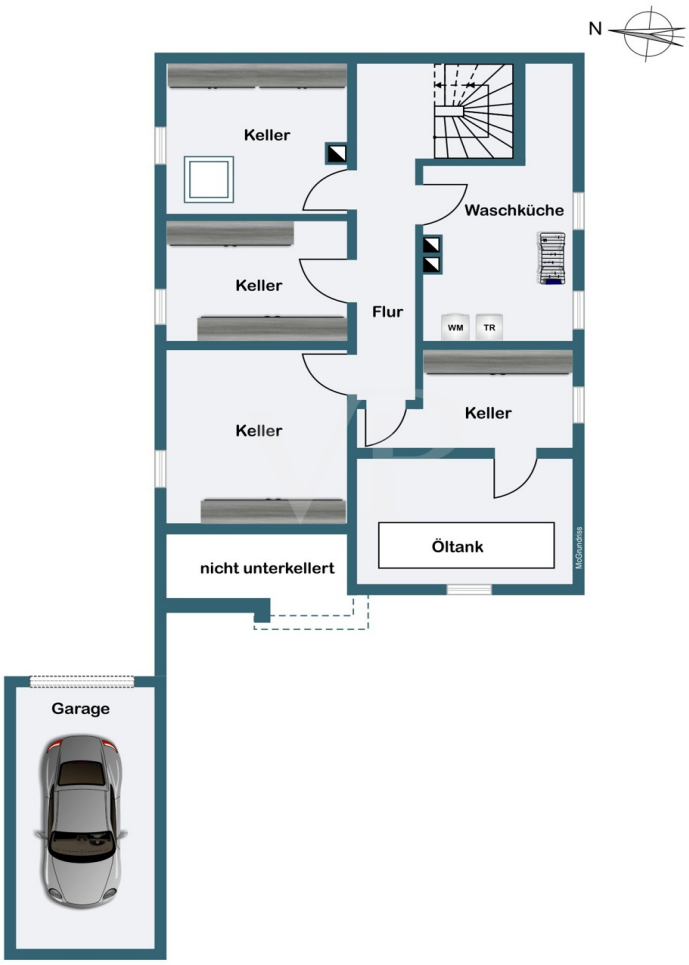


Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Uma primeira impressão

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und vielseitigem Nutzungspotenzial

Dieses im Jahr 1955 erbaute Zweifamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.157?m² und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 210?m², verteilt auf sechs Zimmer. Die solide Bauweise und die zeitlos-schlichte Architektur machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Das Haus beherbergt zwei großzügig geschnittene 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen im Erd- und Obergeschoss – jeweils ausgestattet mit separater Küche, Tageslichtbad und zusätzlichem WC. Parkett- und Marmorböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie Rollläden sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig: Ob klassisch als Zweifamilienhaus, zur teilweisen Vermietung oder durch Zusammenlegung beider Etagen als großzügiges Einfamilienhaus – diese Immobilie passt sich Ihren Bedürfnissen an. Mit vier Schlafzimmern eignet sie sich ideal für größere Familien, Homeoffice oder kreative Hobbynutzung.

Beheizt wird das gesamte Haus über eine moderne Öl-Zentralheizung, die gleichzeitig die Warmwasserversorgung übernimmt.

Ein besonderes Highlight ist die westlich ausgerichtete, großzügige Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der weitläufige Garten bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung: als Spielwiese, Gemüsegarten oder grüne Rückzugsoase.

Dank der Grundstücksgröße ist perspektivisch auch ein Anbau oder Neubau denkbar – ideal zur Erweiterung der Wohnfläche oder als separate Wohneinheit.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein gepflegtes Haus mit Substanz, Potenzial und Flexibilität – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder großzügiges Eigenheim.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses charmanten Hauses vor Ort.

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Detalhes do equipamento

- Gemütliches Zweifamilienhaus mit viel Potenzial
- solide Bauweise
- 4 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Kunststoff 2-fach verglast
- Rollläden
- Die beiden 3-4 ZKB-Wohnungen verfügen über Parkett - und Marmorböden
- 2 WC
- 2 Tageslichtbäder
- Großzügige Terrasse mit Westausrichtung
- Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Bj. 2006).
- Garage

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Tudo sobre a localização

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert.

Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzinger Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

Número da propriedade: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 301.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25015024 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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