

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Preis/Kauf:
535.000,00 €

Wohnfläche:
118 m²

Anzahl Zimmer:
5

Grundstücksfläche:
315 m²

Courtage/Kautions:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Herr Thomas Seith
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2331
Mobil: +49(170) 5687855
Telefax: 0721 14623 23
immoportale-weiterleitung@spk-

karlsruhe.de
www.immo-center-karlsruhe.de
creditweb
So muss Baufinanzierung sein.

Begehrtes Reihenendhaus mit Garage

Ort:
76139 Karlsruhe

Beschreibung:

In sehr gefragter Wohnlage, im alten Teil der Waldstadt, wurde dieses familienfreundliche Reihenendhaus ca. 1960 in 2,5-geschossiger, massiver Bauweise erstellt. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Investitionen getätigt, so dass sich das Eigenheim in gepflegtem Zustand präsentiert. Terrasse und Garten sind idealerweise nach Westen ausgerichtet, so dass Sie hier vom frühen Nachmittag bis in die Abendstunden die Sonne und den Blick auf den angrenzenden Hardtwald genießen können. Im hellen Wohn-/Esszimmer wurde ein hochwertiges Eichenparkett verlegt. Fans einer offenen Küche können dies problemlos durch Herausnehmen einer nichttragenden Trennwand zwischen Küche und Essbereich verwirklichen. Ein klassischer mit Holz befeuerter Kachelofen sorgt im EG für Behaglichkeit und mollige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zwei Zimmer im OG werden zudem über einen Luftschacht mit Wärme von diesem Ofen versorgt. Ansonsten erfolgt die Beheizung über Elektronachtspeicheröfen, die 1993 eingebaut wurden. Neben den 3 Räumen und dem Tageslichtbad im Obergeschoss ist ein Studiozimmer mit Duschbad im DG untergebracht. Modernisierungen in den Bereichen Bäder, Fenster, Fußböden und Maler sind anzuraten und wirken sich wertsteigernd aus. Eine Einzelgarage mit elektrisch betriebenem Rolltor befindet sich direkt beim Haus. Dach und Dachdämmung wurden 2004 erneuert. Das Haus wird kurzfristig geräumt, so dass man mit der Renovierung zeitnah beginnen kann. Praktisch ist der



So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



2015
Beste Baufinanzierung
Ausgabe 09/2015 | Im Vergleich 370 Anbieter



2015
Baufinanzierung: sehr gut
Ausgabe 09/2015 | Im Vergleich 33 Baufinanzierer

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Beschreibung (Forts.):

der Geräteschuppen im westlichen Teil des Gartens, der für zusätzliche Nutzfläche sorgt.

Hier kann man sich Wohlfühlen.

Einfach mein Makler.

Ihre Immobilie verkaufen – ganz einfach!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ info@immocenter-ka.de



creditweb
So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung? Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung. Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Beschreibung (Forts.):
len.

Lage:

Die Karlsruher Waldstadt entstand erst Ende der 1950er Jahre als Wohnsiedlung im Hardtwald nördlich des Karlsruher Stadtzentrums. Ideengeber war der damalige Oberbürgermeister Günther Klotz, der angesichts in der Nachkriegszeit herrschenden allgemeinen Wohnungsnot nach neuen, kurzfristigen Lösungen für den Wohnungsbau suchte. In den 1970er Jahren wurde die Waldstadt im Osten durch die Siedlung Feldlage ergänzt, und nachdem OB Klotz die Europäische Schule für den Standort Karlsruhe gewinnen konnte, wurde die Waldstadt nochmals um eine Siedlung, das Europaviertel erweitert.

Auch die Nachfolger von Klotz bemühten sich, die Waldstadt auszubauen: Unter OB Otto Dullenkopf wurde das Otto-Hahn-Gymnasium sowie das Fächerbad erbaut, und in der Amtszeit von OB Gerhard Seiler wurde mit dem Waldstadtzentrum ein zentrales Einkaufszentrum für die Waldstadt geschaffen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 5 Gehminuten in der Schneidemühler Straße durch einen Penny-Einkaufsmarkt sowie in der Elbinger Straße durch einen Netto-Marken-Discount.

1961 erfolgte der Anschluss ans Straßenbahnnetz (damals noch die Straßenbahnlinie 14). Heute fährt im Westen auf der Theodor-Heuss-Allee der Hauptstraße der alten Waldstadt (Waldlage) eine Buslinie und im Osten die Anbindung mit der



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Lage (Forts.):

nbindung mit der Schiene.

Im Südosten (Feldlage) fährt die Straßenbahnlinie 4 bis zur Europäischen Schule.

Die Waldstadt ist im Nordwesten (Waldlage) über die Buslinie 30 erreichbar, die Durlacher Tor und Europäische Schule miteinander verbindet. Neben dem Otto-Hahn-Gymnasium und der Walldorfschule ist auch eine Werkrealschule und eine Grund- und Hauptschule hier vorhanden.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

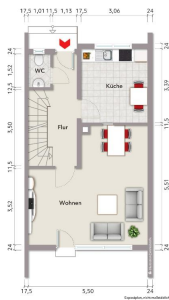
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Lage (Forts.):
rhanden.

Ausstattung:
Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Kachelofen
- Garage



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

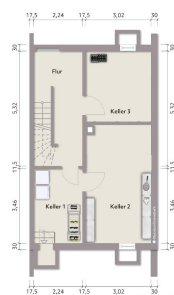
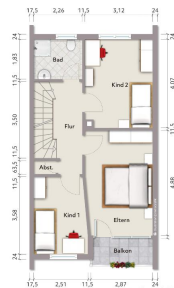
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Ausstattung (Forts.):

R />- Garage

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer freigegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Neben zwei Ster Holz werden durchschnittlich ca. 7.500 kw/h Strom für die Beheizung verbraucht. Zum aktuellen Nachtstromtarif entspricht dies ca. 200,- € /Monat.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

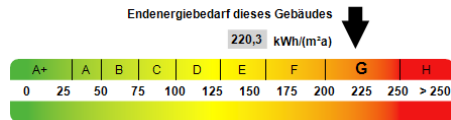
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108777

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0108



Sonstiges (Forts.):

nat.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 220,30

Befeuerungsart: Elektrisch

Baujahr: 2004

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 146.50

Energiepass Stromwert: 146.50

Baujahr: 1985

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: B

Energiepass Wärmewert: 35.10

Energiepass Stromwert: 14.60

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 277.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Modernisiert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de