

Immo-ID: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Preis / Kauf:

1.129.000,00 €

Wohnfläche:

204 m²

Anzahl Zimmer:

6,5

Grundstücksfläche:

1.244 m²

Courtage / Kautiön:

Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:

S-ImmoCenter GmbH

Frau Kirstin Klotzsche

Kaiserstraße 223

76133 Karlsruhe

Telefon: +49 721 146-2332

Mobil: +49 (170) 5687857

Telefax: 0721 14623 23

immoportale-weiterleitung@spk-

karlsruhe.de

www.immoportale.de

www.immoportale.de

Attraktiv, jung und energieeffizient - Ihr neues Zuhause im Grünen

Ort:

76228 Karlsruhe

Beschreibung:

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahrer Traum. Sobald man das große Grundstück betritt, fühlt man sich sofort mit der natürlichen Umgebung verbunden. Das Haus selbst ist freistehend und wurde erst 2015 gebaut, so dass es alle modernen Annehmlichkeiten bietet, die man sich nur wünschen kann.

Besonders beeindruckend ist die Energieeffizienz dieses Hauses. Durch das Heizen mit einer Wärmepumpe und einem Kaminofen sowie die Verwendung von dreifach verglasten Fenstern wird hier wirklich auf Nachhaltigkeit geachtet. Das Resultat ist eine wohlige Atmosphäre, die sich im ganzen Haus breit macht.

Innen ist das Haus lichtdurchflutet und bietet durch bodentiefe Fenster einen unvergleichlichen Ausblick auf die Umgebung. Die hochwertige Einbauküche mit ihrer Kochinsel ist ein Traum für jeden Kochliebhaber.

Im oberen Geschoss des Hauses befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer und ein Wohlfühlbadezimmer, das zum Entspannen und Träumen einlädt.

Wenn das noch nicht genug ist, gibt es im Gartengeschoss weitere 2,5 Zimmer, die Platz zum Wohnen, Kochen und Schlafen bieten und somit perfekt für Teenager, ein Aupair, ein Elternteil, für Gäste oder als Homeoffice geeignet sind. Es

 **creditweb**
www.creditweb.de

www.creditweb.de



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Beschreibung (Forts.):

Homeoffice geeignet sind. Es besteht die Möglichkeit, im Keller ein zusätzliches Badezimmer einzubauen.

Alles in allem strahlt dieses Einfamilienhaus eine unglaubliche Wärme und Behaglichkeit aus, die es zu einem perfekten Ort zum Leben macht. Hier kann man sich wirklich zu Hause fühlen und das Leben in vollen Zügen genießen.

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



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Beschreibung (Forts.):
enießen.

Lage:
Dieses Einfamilienhaus befindet sich im Karlsruher Höhenstadteil Grünwettersbach. Die gesunde Lage für Familien!

Frische Brötchen erhalten Sie in der Bäckerei Fütterer, nur 2 min zu Fuß entfernt.

Der Ort ist sehr gut an das Netz des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen. Es besteht eine Busverbindung zum Zündhütte (Straßenbahnhaltestelle) und zum Karlsruher Hauptbahnhof. Außerdem gibt es eine Busverbindung nach Durlach. Dienstag, Mittwoch, Donnerstag bestehen Busverbindungen nach Langensteinbach zum dortigen Langensteinbacher Bahnhof und zum SRH-Klinikum.

Außerdem fährt der Schulbus über die Grünwettersbacher Heinz-Barth-Grundschule zum Schulzentrum Langensteinbach. Die Bushaltestelle "Rathaus" ist in ca. 3 min zu Fuß erreichbar.

Die Kleinsten werden im Ort in einer Kita und einer kath. Kindertagesstätte betreut. Weiterführende Schulen gibt es ebenfalls in Durlach und in Ettlingen.

Der nächste Supermarkt und Discounter sind in jeweils drei Minuten mit dem Auto erreichbar.



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Lage (Forts.):

Is drei Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ausstattung:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe, Kosten WW und Hgz. ca. 104 €/monatl. bei 4 Personen
- Fußbodenheizung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kunststofffenster 3-fach isolierverglast, überall elektrische Aluminium-Rollläden
- Dachflächenfenster Kunststoffrahmen doppelt isolierverglast, außenliegende elektrische Aluminium-Rollläden
- überwiegend bodentiefe Fenster, wo erforderlich mit franz. Balkongitter in Edelstahl, Balkonumfassung in Edelstahl
- Echtholzdielen im Wohnzimmer, Flüster-Laminat in den Schlafräumen, großformatige Fliesen in Küche, Sanitärräumen und Diele
- Wandbeläge teils Feinputz, teils tapeziert und gestrichen
- integrierte Deckenleuchten und integrierte Wandleuchten im Bereich des Treppenaufgangs
- Innentreppe EG-DG als Holztreppe
- Einbaugarderobe
- Glastüren im EG zwischen Diele und Wohnzimmer und Küche
- zentrale Entkalkungsanlage
- Kabelanschluss
- Türsprechanlage im EG und OG
- Einbauküche im EG mit Kochinsel mit Neff Induktionsherd



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Ausstattung (Forts.):

>

- Einbauküche im EG mit Kochinsel mit Neff Induktionsherd und Dunstabzugshaube, inkl. Kühl-/Gefrierkombination, Neff Backofen, Neff Mikrowelle, Spülmaschine
- Einbauküche im Gartengeschoß mit Kühl-/Gefrierkombination, Backofen, Cerankochfeld, Spülmaschine, Umlufthaube

- Tageslichtbad im DG mit begehbare Dusche, Doppelwaschtisch, freistehender Badewanne, WC
- separates Gäste-WC im EG

Außenanlagen

- Freisitz, darunter Abstellraum für Gartengeräte
- Gartenterrasse teils überdacht
- großer ebener Gartenbereich im Anschluss an die Terrasse, sonst hanglastig
- Außenanschluss Wasser
- Fertiggarage mit Stromanschluss

Baubeschreibung

- Außenmauerwerk 36,5 cm Liaplan Ultra 08
- Kelleraußenwände 30 cm Beton
- Innenmauerwerk HLZ
- Speicherdecke gedämmt
- Stahlbetondecken



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116



Ausstattung (Forts.):

- /> - Innenmauerwerk HLZ
- Speicherdecke gedämmt
- Stahlbetondecken



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: 108870

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0116

Ausstattung (Forts.):
ondecken

Sonstiges:

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

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 26,15

Befeuerungsart: Elektrisch

Befeuerungsart: Wärmepumpe

Baujahr: 1961

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 55.29

Energiepass Stromwert: 26.00

Baujahr: 1985

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: B

Energiepass Wärmewert: 35.10

Energiepass Stromwert: 14.60

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 155700000.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

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