

Immo-ID: 109405  
Anbieter-Objekt-ID: 104538-001

"Willkommen in Ihrem schlüsselfertigem  
Neubau - Traumhaus - Moderne Eleganz und  
Gemütlichkeit in Einem!"



Ort:  
76297 Stutensee / Staffort

Beschreibung:  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche mit ca. 142,27 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Preis/Kauf:  
598.000,00 €

Wohnfläche:  
142 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
5

Grundstücksfläche:  
174 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautions:  
k.A.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Nadine Kempf  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0176 32704331

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem großzügigen Eingangsbereich, der Sie und Ihre Gäste herzlich empfängt. Die Küche wird schnell zum Herzstück des Hauses, während der offene Wohn- und Essbereich mit einer großflächigen Fensterfront und einer Schiebetür den nahtlosen Übergang zur Terrasse und dem Garten ermöglicht. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien und entspannte Abende mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwartet Sie der private Bereich des Hauses. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer stehen zur Verfügung und können als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden. Das moderne Badezimmer mit hochwertigen Armaturen rundet diese Etage ab.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist zweifellos das ausgebaute Dachstudio mit Galerie. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten – sei es als Homeoffice, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum. Ein weiteres separates

Telefax: 0721 887400  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de



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

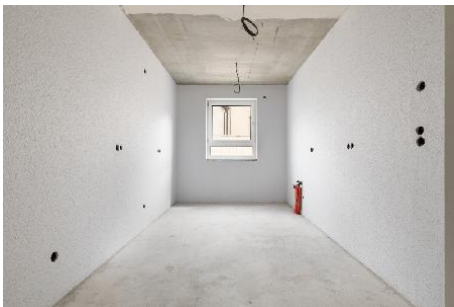
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109405

Anbieter-Objekt-ID: 104538-001



#### Beschreibung (Forts.):

Zimmer und der Technikraum ergänzen das Angebot im Obergeschoss. Das Anwesen zeichnet sich nicht nur durch sein wunderbares Interieur aus, sondern auch durch die gute Lage und die Nähe zu Karlsruhe.

Diese Doppelhaushälfte ist ein Traum für Familien, Paare und Berufstätige, die ausreichen Platz benötigen. Mit ihrer modernen Architektur, hochwertigen Ausstattung und durchdachten Raumaufteilung bietet sie ein einladendes und komfortables Wohnerlebnis.

Diese Immobilie bietet die Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

#### Lage:

"Liebenswerte Stadt im Grünen" - so bezeichnet sich Stutensee selbst! Hier lebt es sich gut, ruhig und familienfreundlich, mit dörflichem "Touch" und gleichzeitig urbaner Infrastruktur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Es wohnt sich fröhlich und lebendig, Sie treffen hier junge Mütter mit Kinderwagen und Väter, die den Sohnmann zum Fußballplatz begleiten.

Umgeben von viel Grün und zudem direkt an Karlsruhe angrenzend, verfügt die beliebte Gemeinde über eine sehr gute Infrastruktur, insbesondere für junge Familien. An Bildungseinrichtungen mangelt es nicht: Von Kindergärten über Grundschule bis hin zum Gymnasium lässt sich in Stutensee jeder Schulabschluss erreichen. Neben



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

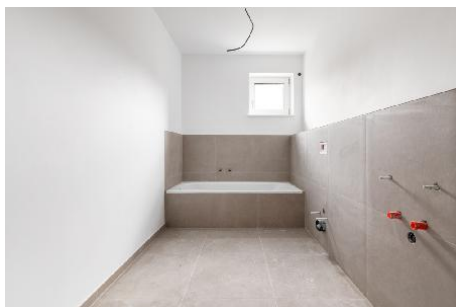
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109405

Anbieter-Objekt-ID: 104538-001



#### Lage (Forts.):

Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort, dem Schulzentrum, dem Stutensee-Bad und vielen weiteren Einrichtungen, genießen Sie Ihre Freizeit in zahlreichen Sportvereinen und nutzen die umliegenden Rad- und Wanderwege, den Blankenlocher Baggersee sowie den nahe gelegenen Hardtwald für Erholung zu jeder Jahreszeit.

Stutensee ist zudem bestens angebunden: Mit der Straßenbahn der Linie S2 gelangen Sie schnell (7 Minuten) und direkt bis in die Karlsruher Innenstadt. Die Autobahn A5 ist ebenfalls schnell erreicht, und hier haben Sie sogar die Wahl zwischen den Ausfahrten "Karlsruhe-Nord" oder "Bruchsal".

#### Ausstattung:

##### Ausstattungshighlights:

- **Luft-Wärmepumpe:** Die Immobilie ist mit einer innovativen Luft-Wärmepumpe ausgestattet, die für umweltfreundliche und effiziente Heizung und Kühlung sorgt. Das bedeutet nicht nur niedrigere Energiekosten, sondern auch eine positive ökologische Bilanz.
- **Fußbodenheizung** einzeln regulierbar: In allen Räumen des Hauses erwartet Sie eine Fußbodenheizung, die individuell regulierbar ist. So haben Sie immer die volle Kontrolle über die Wärme in jedem Raum, um Ihr persönliches Wohlfühlklima zu



**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: 109405

Anbieter-Objekt-ID: 104538-001



Ausstattung (Forts.):  
schaffen.

- Teilweise bodentiefe Fensterfronten mit dreifachverglasten Isolierglasfenstern: Die großzügigen Fensterfronten im Wohn- und Essbereich lassen nicht nur viel Tageslicht herein, sondern bieten auch einen herrlichen Blick auf den Garten. Die dreifachverglasten Isolierglasfenster sorgen für optimale Wärmedämmung und Schallschutz.

- Rolläden: Alle Fenster verfügen über Rolläden, die nicht nur die Privatsphäre gewährleisten, sondern auch zusätzliche Wärmeisolierung bieten. Dies ist besonders in den kalten Wintermonaten von Vorteil.

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche: Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Immobilie. Hier können Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen, kulinarische Köstlichkeiten in der offenen Küche zubereiten und den nahtlosen Übergang zur Terrasse und dem Garten genießen.

Diese Highlights machen diese Doppelhaushälfte zu einer modernen, energieeffizienten und komfortablen Wohnoase. Ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohl fühlen werden. Hier erwartet Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.



**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: 109405

Anbieter-Objekt-ID: 104538-001



**Sonstiges:**

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 25.60

Befeuerungsart: Wärmepumpe

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



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

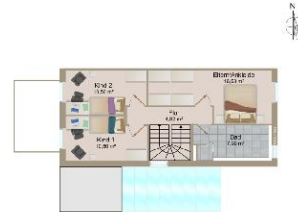
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109405

Anbieter-Objekt-ID: 104538-001



**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