

Immo-ID: 109751
Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0414



Preis/Kauf:
480.000,00 €

Wohnfläche:
128 m²

Anzahl Zimmer:
7

Grundstücksfläche:
417 m²

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

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Frau Katrin Brendel
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2333
Mobil: +49 170 5687856
Telefax: 0721 14623 23



Schatzsucher aufgepasst! Hier steht ein Rohdiamant zum Verkauf

Ort:
76187 Karlsruhe

Beschreibung:
In einer gewachsenen Wohngegend, in fußläufiger Nähe zu den Vorteilen des Neubaugebietes Knielingen 2.0, präsentiert sich dieses freistehende Haus als Rohdiamant. Geplant und genehmigt wurde es als Zweifamilienhaus, welches zuletzt als eine große Wohneinheit genutzt wurde. Jetzt haben SIE die Wahl: Großzügig wohnen auf zwei Etagen oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Hier ist vieles möglich!

Der teils modernisierungsbedürftige Zustand eröffnet dem neuen Eigentümer die Gelegenheit, das Haus nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und in ein modernes Zuhause zu verwandeln. Die Anforderung einer neuen Heizanlage stellt sich hierbei glücklicherweise für Sie nicht, weil 2021 bereits eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut wurde.

In den ruhigen Garten mit einem tollen Kirschbaum gelangen Sie durch das Nebengebäude. So können Sie Ihre Kinder sorgenfrei spielen lassen. Sicherlich werden Sie als Familie hier unvergessliche Sommertage verbringen.

Mit der Erstellung eines Sanierungsfahrplans besteht die Möglichkeit, diverse Förderungen zu beantragen. Sei es die finanzielle Unterstützung bei Einzelmaßnahmen oder ein zinsgünstiges Darlehn - die zusätzlichen Mittel können Sie sicher gut investieren. Mit gezielten



 **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: 109751

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0414



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



Beschreibung (Forts.):

vestieren. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen können Sie den Wohnkomfort erheblich steigern und den Immobilienwert nachhaltig verbessern. Nutzen Sie diese Gelegenheit!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in zentraler und beliebter Lage von Karlsruhe-Knielingen. In diesem Stadtteil herrscht eine vergleichsweise entspannte Wohnatmosphäre, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen. In nur ca. 14 Fahrminuten erreichen Sie z. B. den Europaplatz. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Ärzte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort in Knielingen vorhanden.

Mit der Entstehung des Neubaugebietes Knielingen 2.0 wurden viele neue Kinderbetreuungsplätze geschaffen. Auch ein Einkaufszentrum u.a. mit einem Drogeriemarkt, Supermarkt und Apotheke, erweitern jetzt das Angebot der täglichen Nahversorgung.



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: 109751

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0414



Lage (Forts.):
sorgung.

Ausstattung:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Rissbildung liegt vor. Die Kosten für die Beseitigung sind im Kaufpreis berücksichtigt.

- Baujahr ca. 1921, Anbau von ca. 1957, Nebengebäude mit Garage ca. 1954

- Sanierung der Fassade ca. 2007

- Dachneueindeckung ca. 2007

- Gaszentralheizung von 2021, Betrieb mit Biogas

- Heizkörper von ca. 2007, Heizkreislauf älter

- 2 Tageslichtbäder von 2007: EG mit Dusche, Waschbecken und WC, Handtuchheizkörper; im OG Zwischengeschoss mit Badewanne Waschbecken und WC

- Holzfenster doppelt isolierverglast, wahrscheinlich aus den 1980iger Jahren

- Kabelanschluss



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: 109751

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0414



Ausstattung (Forts.):
980iger Jahren
- Kabelanschluss



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: 109751

Anbieter-Objekt-ID: 2022-kk-0414



Ausstattung (Forts.):
Iuss

Sonstiges:

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

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 404,00

Baujahr: 1978

Energiepass Wertklasse: E

Energiepass Wärmewert: 106,8

Energiepass Stromwert: 159,00

Baujahr: 1991

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106,80

Energiepass Stromwert: 79,50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179,77

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