

Immo-ID: 109766  
Anbieter-Objekt-ID: 104834



Preis/Kauf:  
429.000,00 €

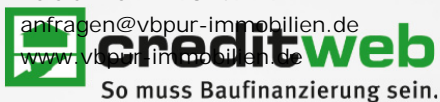
Wohnfläche:  
122 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
7

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

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

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Andrea Gebauer  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 98749-31  
Telefax: 0721 98749-19



## Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Neureut – die ideale Chance fürs Eigenheim!

Ort:  
76149 Karlsruhe / Neureut

Beschreibung:  
Herzlich willkommen im Zuhause Ihrer Träume!

Hier erwartet Sie eine wahre Perle des Karlsruher Immobilienmarkts: eine charmante Doppelhaushälfte mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Anbau von etwa 28 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 566 m<sup>2</sup> in der ruhigen und grünen Kirchfeldsiedlung. Der herrliche Garten und die kinderfreundliche Umgebung machen dieses Zuhause ideal für junge Familien oder all jene, die ein grünes Umfeld in Stadtnähe suchen.

Ein besonderes Plus ist die Einliegerwohnung, die sich separat vermieten lässt und dadurch eine ideale Möglichkeit bietet, die Finanzierung des Eigenheims zu erleichtern – perfekt für Familien, die sich so einen Kredit einfacher leisten können.

Kommen Sie mit auf eine Entdeckungstour durch das Haus: Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem gemütlichen Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie einem voll ausgestatteten Badezimmer. Im Obergeschoss finden Sie drei geräumige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

Das Haus, etwa um 1950 erbaut, benötigt eine liebevolle Sanierung. Die Fenster wurden bereits 1997 erneuert und tragen zur energetischen Effizienz



**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: 109766

Anbieter-Objekt-ID: 104834



Beschreibung (Forts.):  
bei.

Besonders beeindruckend ist das weitläufige Grundstück. Neben dem Haus stehen Ihnen eine Garage und ein Hof für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Der Garten hinter dem Haus lädt zu entspannten Sommertagen mit Familie und Freunden ein und bietet viel Raum für Ihre Ideen und Wünsche.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihr Traumhaus zu finden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause zu zeigen!

Lage:  
Ruhige Wohnlage im beliebten Neureut-Kirchfeld.

Im Norden der Stadt liegt die ehemals selbständige Landgemeinde, die sowohl einen dörflichen als auch modernen Charakter hat. Öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen machen den Stadtteil zu einem Schwerpunkt im Norden der Stadt, auch für die Gemeinden der nördlichen Hardt (z. B. Gymnasium, Realschule und Hallenbad).

Neureut kann auf eine kontinuierliche Entwicklung der Infrastruktur und Einwohnerzahl blicken. Heute leben hier mehr als 16.700 Menschen. Die Straßenbahn verbindet Neureut auf kurzem und schnellem Wege mit dem Stadtzentrum, all seinen einschlägigen öffentlichen



**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: 109766

Anbieter-Objekt-ID: 104834



Lage (Forts.):

Einrichtungen und dem nahegelegenen nördlichen Schwarzwald. Zur S-Bahn-Haltestelle brauchen Sie nur bis zum Ende der Straße zu laufen.

Karlsruhe gilt als etablierte Technologieregion und bietet mit großen Arbeitgebern und den zahlreichen Hochschulen sowie dem KIT als technischer Universität eine hohe Mietsicherheit. Mit dem Karlsruher Schloss, der Nähe zum Schwarzwald und den zahlreichen Museen und Theatern erleben Sie in Karlsruhe eine hohe Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten. Als eine der wärmsten Städte Deutschlands lockt Karlsruhe mit ihrem mediterranen Flair an lauen Sommerabenden Einheimische und Gäste gleichermaßen in die Restaurants der belebten Plätze in der Innenstadt und bietet ihnen hierdurch auch einen hohen Lebenswert.

Ausstattung:

Highlights:

- Familienfreundliche Lage
- Gute Infrastruktur
- Praktischer Grundriss mit vielen Möglichkeiten
- separate Einliegerwohnung
- Großer Garten
- Doppelgarage
- Vielseitig nutzbarer Anbau



**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: 109766

Anbieter-Objekt-ID: 104834



#### Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!  
Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

#### Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf  
Endenergiebedarf: 326.50  
Wert inkl. Warmwasser: Ja  
Befeuerungsart: Elektrisch  
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: 109766

Anbieter-Objekt-ID: 104834



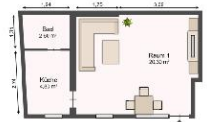
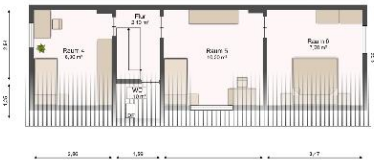
**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



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: 109766  
 Anbieter-Objekt-ID: 104834



**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