

Immo-ID: 109989
Anbieter-Objekt-ID: 105573

+ 33 qm bewohnbare Nutzfläche!
Großzügig geschnitten - mit großem Garten
und vielen Extras!



Preis/Kauf:
499.000,00 €

Wohnfläche:
130 m²

Anzahl Zimmer:
3,5

Grundstücksfläche:
1.274 m²

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

Anbieter:
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.
KG
Herr Robin Heine
Karl-Friedrich-Straße 22
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98749-28

Telefax: 0721 98749-29

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de



Ort:
76227 Karlsruhe

Beschreibung:

In einem Haus mit nur 2 Einheiten genießen Sie absolute Privatsphäre. Diese Wohnung vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Exklusivität. Die Wohnung bietet Platz für ein Büro, oder Teenager Bereich in der unteren Ebene – mit eigenem Eingang, was sie besonders attraktiv für Familien mit einem Kind oder Paare macht. Ihr neues Zuhause befindet sich in einem top gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Sie müssen keine Renovierungsarbeiten durchführen, sondern können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Die großzügige Küche begeistert mit einem amerikanischen Kühlschrank und viel Stauraum. Sie ist der perfekte Ort, um kulinarische Kreationen zu zaubern. Der Wintergarten eröffnet einen atemberaubenden Ausblick, der nahtlos in den offenen Küchenbereich übergeht. Genießen Sie sonnige Stunden und romantische Abende in dieser einzigartigen Umgebung. Die Badezimmer sind zeitlos gestaltet, bieten Komfort und Erholung in einem.

In der oberen Ebene verfügen Sie über ein geräumiges Tageslichtbad mit Whirlpool-Eckwanne, Dusche, Bidet und WC. Die untere Ebene schenkt Ihnen ein zusätzliches Tageslicht-Duschbad mit WC und Bidet. Die Terrasse ist der perfekte Ort für gesellige Abende und Sonnenstunden im Freien. Hier können Sie Entspannung und Geselligkeit perfekt



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

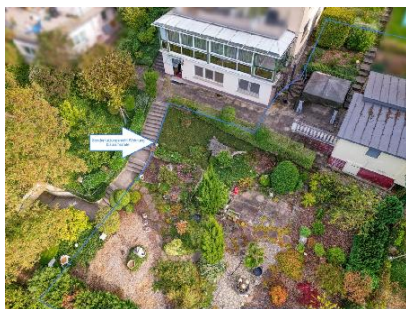
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



Beschreibung (Forts.):
vereinen.

Das Sommerhaus mit Elektrik und Starkstromanschluss (Stand 2019) für eine Sommerküche am Freisitz verwandelt sich in den warmen Monaten in ein gemütliches Wohnzimmer im Freien. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen. Hier haben Sie den Raum, den Sie für Arbeit und Entspannung benötigen. Die geräumige Garage bietet Platz für zwei PKWs hintereinander. Von den insgesamt ca. 46 m² auf der unteren Ebene, sind ca. 33 m² nicht in die Wohnfläche einberechnet, auch wenn Sie diese mit Sicherheit als Wohnraum nutzen werden.

Die ideale Lage eignet sich perfekt für Familien mit einem Kind oder Paare, die Komfort und Wohnqualität schätzen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Magie

Lage:

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuer und schicke Gassen eingebettet.

Ca. 150 m entfernt befindet sich die Bus-Haltestelle Rommelstraße, von der aus Sie in 3 Minuten an die S-Bahn-Anbindung gelangen. Mit dem PKW erreichen Sie in Rekordzeit die Autobahzubringer in alle



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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



Lage (Forts.):
Richtungen!

Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt. Zusätzlich zu hervorragender Infrastruktur und bester Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Bushaltestelle, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Karlsruhe gilt als etablierte Technologieregion und bietet mit großen Arbeitgebern, zahlreichen Hochschulen und 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.

Ausstattung:
Ausstattung:

- Untere Ebene nur 13 m² von 46 m² in Wohnfläche enthalten, mit großem Potenzial diese als Wohnfläche genehmigen zu lassen.
- Eigener Eingang pro Ebene
- Gehobene Ausstattung
- Panorama-Ausblick im Wintergarten
- Whirlpool-Badewanne
- Begehbarer Kleiderschrank am Schlafzimmer
- Eigene Waschküche im Keller,



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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



Ausstattung (Forts.):

beheizt

- Große Terrasse mit Sommerhaus
- Großer Garten
- Einbauküche mit amerikanischem Kühlschrank und E-Geräten inkl.
- Elektrische Rollläden auf der oberen Ebene
- Geräumige Garage für 2 PKWs hintereinander
- Safe

Modernisierung:

- 1992 – 1994 umfassende Sanierung inkl. Umbau und ISO-Sonnenschutzfenster
- 1994 Anbau Wintergarten
- 2006 Abwasserrohre zur Straße erneuert
- 2012 Sanierung Badezimmer obere Ebene
- 2015 neue Gasheizung
- 2017 Entkalkungsanlage
- 2018 Alarmanlage mit Smart Home Steuerung
- 2018 Siedle Klingelanlage mit Kamera und Smart Home Steuerung
- 2019 Erneuerung des Dachs des Sommerhauses
- 2021 Malerarbeiten komplette Wohnung
- 2021 Sicherheitskameras um das Haus
- 2022 Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung



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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



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: Verbrauch

Energieverbrauchskennwert: 199.00

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m²a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m²a)

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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



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: 109989

Anbieter-Objekt-ID: 105573



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