

Immo-ID: 110058
Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



Preis/Kauf:
499.000,00 €

Wohnfläche:
135 m²

Anzahl Zimmer:
5

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

Anbieter:
bks Finanz Vermittlung AG
Herr Paul Scherf
Südring 1
75031 Eppingen
Telefon: 0171-7162995
Telefax: 0721 381 340-34
p.scherf@bks-finanz.de
www.immoBLU.de

Großzügige, moderne 5-Zi-ETW mit Balkon,
EBK, 2 Garagen, Hobbyraum in zentraler,
ruhiger Lage

Ort:
76139 Karlsruhe / Hagsfeld

Beschreibung:
Ideal für Familien oder Paare

Großzügiges, modernes Wohnen in Karlsruhe-Hagsfeld

Diese ansprechende Wohnung liegt in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde aus 2 Wohnungen zusammengelegt. So entstand ein großzügiges Wohlfühlzuhaus mit ca 135 m² Wohnfläche.

Aufteilung:

- 3 gemütliche, freundliche Schlafzimmer
- 1 schickes, großzügiges Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum großen Balkon, der über die gesamte Hausbreite verläuft
- Ihre eigene grüne Oase lädt zum Entspannen ein. Beginnen Sie hier den Tag mit einer Tasse Kaffee und beenden ihn mit einem guten Glas Wein
- viel Platz bietet die ansprechende Wohnküche mit integriertem Esszimmer
- diese ist mit einer großen, modernen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum und Arbeitsfläche bietet
- 1 großes, komfortables Familienbadezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, 1 Waschtisch und 1 Handtuchwärmer
- 2 separate Gäste-WC´s
- 1 großer Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 2 praktische



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: 110058

Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



Beschreibung (Forts.):

Abstellräumen

- als Zusatzbonus: 1 Hobbyraum im UG (ca. 17,6 m² -),
beheizt, Tageslicht, ideal auch als Werkstatt oder Büro -
dieser zählt nicht zur Wohnfläche dazu !! Es gibt ein
separates Grundbuch dafür.

Als Parkmöglichkeit stehen Ihnen 2 Einzelgaragen (im Preis
inkludiert) zur Verfügung.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in sehr gesuchter, zentraler,
dennoch ruhiger Wohnlage von Karlsruhe-Hagsfeld.

Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, weiterführende
Schulen und die Europaschule befinden sich im benachbarten
Stadtteil Karlsruhe-Waldstadt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in
Laufnähe.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (die S-
Bahn-Haltestelle ist nur 250 Meter entfernt) und an das
regionale/ überregionale Straßennetz über die A 5, A6, B 3
und B 10 sind sehr gut.

Einen hohen Freizeitwert garantieren zahlreiche Vereine,
Sportanlagen (z.B. ist das Fächerbad nur 700 Meter entfernt)
und die Nähe zum Hardtwald.



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: 110058

Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses und wurde aus 2 Wohnungen zusammengelegt. Es existieren daher 2 separate Grundbücher.

Die Wohnung wurde 2003/2006 aufwendig modernisiert: neues Bad, neue WC´s, geänderte, großzügige Raumaufteilung....

- Gaszentralheizung von 2009
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- in den Wohnräumen gepflegter Eichen-Stabparkett
- Küchenbereich, Badezimmer, WC´s und Flur gefliest
- sehr gepflegte, geräumige (Wohn-)Küche mit Top-Markenelektrogeräten (u.a. Miele / Liebherr) und vielen praktischen Schrank- und Schubladenelementen
- modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Sanitärausstattung: Eckbadewanne, Dusche, Waschtisch, Handtuchwärmer
- großer Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz
- großer Sonnenbalkon (teilweise mit Markise)
- separates Kellerabteil sowie Trockenraum im Keller. Der Trockenraum wird mit einer weiteren Mietpartei geteilt.



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: 110058

Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



Sonstiges:

Die Wohnung ist ab 01.03.2025 bzw. 01.04.2025 verfügbar.

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit wir problemlos mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Vielen Dank!

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO



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: 110058

Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



Sonstiges (Forts.):
einverstanden.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchskennwert: 135.00

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: 110058

Anbieter-Objekt-ID: StS-13787



1.Obergeschoss



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