

Karlsruhe / Oberreut

# Helle 2-Zi-Wohnung mit umlaufender Dachterrasse und Tiefgarage

Property ID: 22015013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## At a glance

Property ID	22015013	Purchase Price	260.000 EUR
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Floor	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Rooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1994		

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	146.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property





Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## The property



Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreit

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## A first impression

Gerne stellen wir Ihnen diese helle, ca. 66 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung im 3.Obergeschoss eines im Jahre 1994 erbauten Mehrfamilienhaus im Karlsruher Stadtteil Oberreut vor. Der ansprechende Wohnkomplex ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein absoluter Traum ist die herrliche, umlaufende Dachterrasse, die sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Schlafzimmer zu betreten ist. Hier können Sie den Feierabend unter freiem Himmel ausklingen lassen und die Sonne in vollen Zügen genießen. Suchen Sie sich aus, in welche Himmelsrichtung Sie blicken möchten. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt dieser gemütlichen Wohnung. Von hier gelangen Sie in die kleine, praktische Küche, ins Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ins Schlafzimmer. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab. Im Untergeschoss steht den Bewohnern noch ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das monatliche Hausgeld incl. Rücklagenbildung beträgt 252,- €. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Details of amenities

- Teppichboden
- Gaszentralheizung
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz Duplex (unten)

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## All about the location

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von DM, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups. Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. Eine Straßenbahn-Haltestelle ist nur 200 m von der Wohnung entfernt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke. Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein. Eine absolut ideales Wohnumfeld mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 146.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. I

Property ID: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)