

Karlsruhe / Hohenwettersbach

Lichterfülltes Haus am Feldrand mit idyllischem Garten und viel Platz !

Property ID: 24015036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205,89 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 464 m²

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

- 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: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

At a glance

Property ID	24015036
Living Space	ca. 205,89 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 28 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

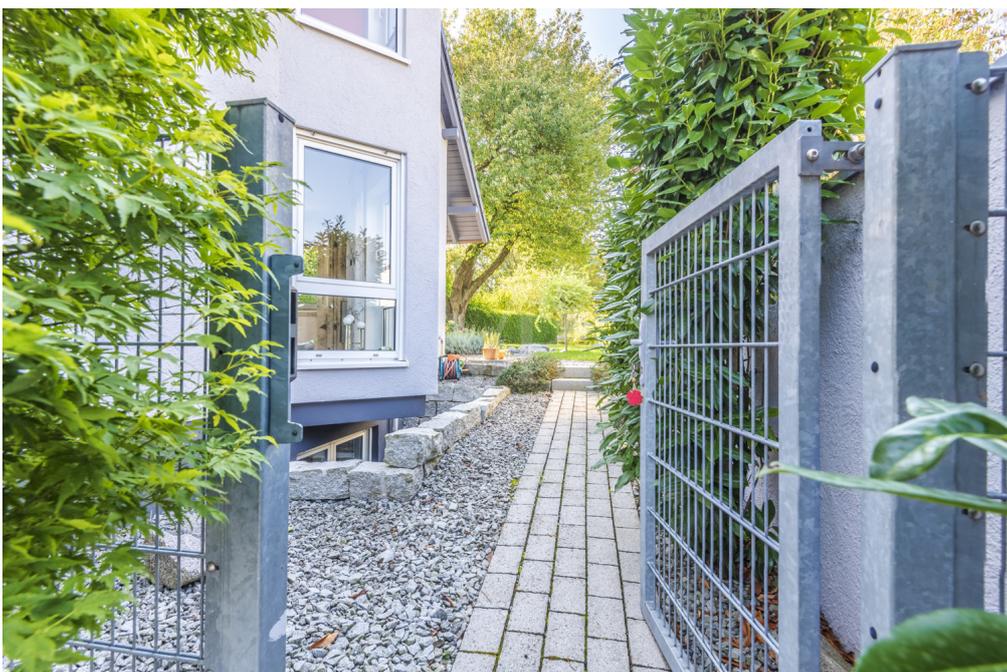
Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	186.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.01.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property



Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property



Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property



Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property



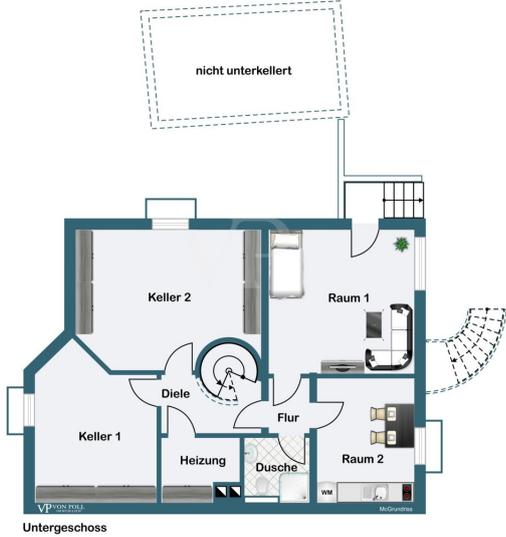
Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

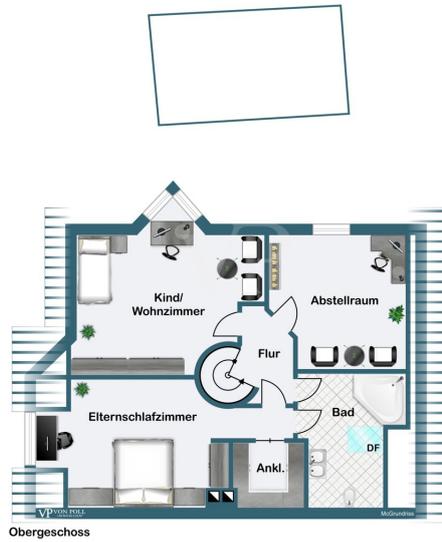
The property



Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten! Diese Immobilie punktet mit ihrer herausragenden Lage und bietet zahlreiche Komfort-Features. Auf rund 205 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer. Das dazugehörige Grundstück hat eine Fläche von ca. 464 Quadratmetern. Der idyllische Garten mit südwestlicher Ausrichtung liegt in ruhiger Feldrandlage, direkt an ein Naturschutzgebiet angrenzend, und bietet somit viel Ruhe und Natur direkt vor der Haustür. Eine großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur ein. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine geschmackvolle Kombination aus Parkett- und Fliesenböden sowie eine stilvolle Ausstattung. 2022 wurde die Fassade frisch verputzt und gestrichen, während das Dach gründlich gereinigt und die Ziegel neu gestrichen wurden, um den guten Zustand des Hauses zu erhalten. Die modernisierte Einbauküche erhielt im Jahr 2022 ein frisches Design, perfekt für gesellige Kochabende. Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad, während im Obergeschoss ein geräumiges Badezimmer zusätzlichen Komfort bietet. Für wohlige Wärme sorgt ein Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre in den Wohnräumen sorgt. Einbauschränke in der Ankleide maximieren den Stauraum und nutzen den vorhandenen Platz optimal. Das Erdgeschoss wird durch eine Fußbodenheizung beheizt, die auch an kalten Tagen für angenehme Wärme sorgt. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, mit einem gefliesten und äußerst gepflegten Kellerbereich, der weitere Lagermöglichkeiten bietet. Zusätzlicher Stauraum ist in der Garage und einem praktischen Gartenhaus zu finden. Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.000 Litern, ausgestattet mit einer Pumpe, sorgt für eine effiziente Gartenbewässerung.

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Details of amenities

- Traumhafter Baum im tollen, eigenen Garten (Südwest-Ausrichtung)
- Feldrandlage, angrenzend an ein Naturschutzgebiet
- Garage
- Gartenhaus
- herrliche Terrasse
- Wasserzisterne mit ca. 6.000L Fassungsvermögen (mit Pumpe für Gartenbewässerung)
- Fliesen und Parkett
- Fassade neu verputzt und gestrichen 2022
- Dach gereinigt und Ziegel gestrichen 2022
- Einbauküche (neue Fronten 2022, Kühlschrank neu, neuer Induktionsherd)
- Duschbad im EG und großes Badezimmer im OG
- Kaminofen
- Einbauschränke in der Ankleide
- Fußbodenheizung im EG und im Badezimmer OG
- Voll unterkellert. Keller gefliest und sehr gepflegt
- Diverse Möbel können auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden
- Kabel und SAT TV
- Glasfaser wird gerade verlegt

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

All about the location

Hohenwettersbach gehört zu den Bergdörfern von Karlsruhe. Der kinderfreundliche Höhenstadtteil mit rund 230 Metern über dem Meeresspiegel und 116 Metern über Karlsruhe am Rande des Schwarzwaldes gelegen, erfreut das Naherholungsgebiet durch seine hügelige Landschaft mit viel frischer Luft. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Netto fußläufig, Kindergärten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Durch die Erweiterung der Neubaugebiete ist die Einwohnerzahl stark angewachsen, doch der kinderfreundliche Höhenstadtteil hat seinen dörflichen Charakter erhalten. Das großzügige Einfamilienhaus liegt zentrumsnah und ist doch im Grünen.

Hohenwettersbach ist durch eine Ringbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch kurze Taktzeiten ist die Karlsruher Innenstadt schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle ist 150 m entfernt. Mit guter Infrastruktur und viel Möglichkeiten für Aktivitäten stehen ein allgemeiner Sportverein, Fußballplatz und ein Tennisclub sowie der örtliche Musikverein zur Auswahl. Den schön angelegten Golfpark Karlsruhe, Gut Batzenhof, erreichen Sie in nur 15 Minuten. Für die Betreuung und Bildung der Kinder stehen zwei Kindergärten sowie die örtliche Grundschule zur Verfügung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist über die B10 in nur wenigen Minuten erreichbar. Mit der Autobahnanschlussstelle Karlsruhe-Karlsbad an der A5 und A8 ist der Stadtteil direkt an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Wohnlage und überzeugt durch die moderne Ausstattung und die vielen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Die Autobahn ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 186.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24015036 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com