

Karlsruhe Grötzingen

# Wohnen in bester Lage von Grötzingen!

CODE DU BIEN: 24015037



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

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 849 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24015037
Surface habitable	ca. 136,85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1979
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 102 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	224.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété



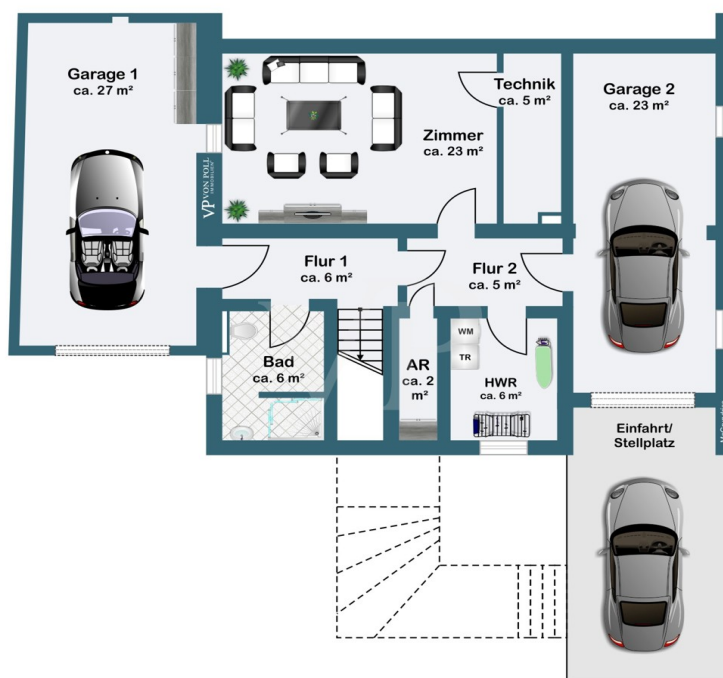
CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## La propriété

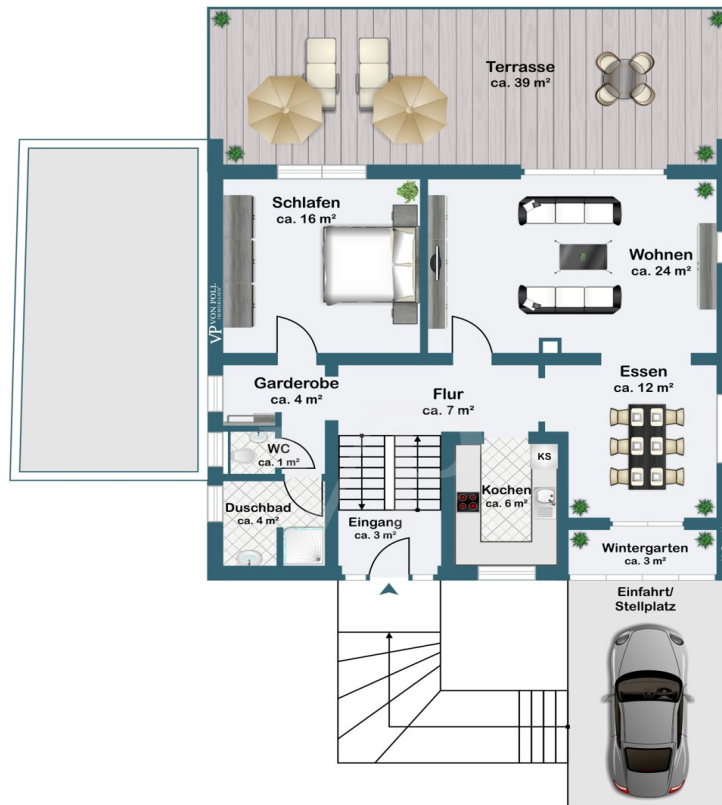


CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

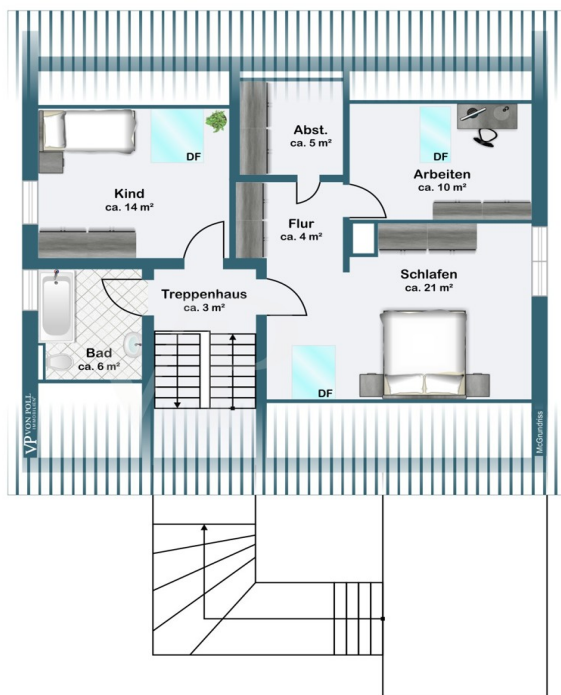
## Plans d'étage



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Une première impression

Einzigartige Chance – Freistehendes Einfamilienhaus in herausragender Lage Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine exklusive Lage in Grötzingen und das weitläufige Grundstück. Das Haus wurde etwa 1961 in solider Massivbauweise errichtet. Die ruhige Umgebung, eingebettet in einen großzügigen Garten, bietet viel Privatsphäre und pure Erholung. Im Erd- und Obergeschoss stehen Ihnen etwa 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich gibt es im Untergeschoss rund 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist der weitgehend uneinsehbare Garten hinter dem Haus mit Südausrichtung, sowie der begrünte Vorgarten, der durch seine Distanz zur Straße für Ruhe und Abgeschiedenheit sorgt. Der beeindruckende Ausblick über das Tal unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie und ihrer außergewöhnlichen Lage. Zwei geräumige Garagen mit direktem Zugang zum Haus bieten ausreichend Stellfläche und praktischen Komfort.

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Détails des commodités

- Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial am Waldrand
- begehrte Wohnlage
- solide Bauweise
- 3 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Holz 2-fach verglast, Mahagoni
- Rollläden
- Böden: Parkett, Fliesen
- 2 Tageslichtbäder
- KG separater Zugang
- Moderne Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, hochwertig angelegtes Grundstück mit großzügiger Terrasse und viel Grün.



CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Tout sur l'emplacement

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert. Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv. Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzingen Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 224.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)