

Karlsruhe / Waldstadt

# Helle 3-Zimmer-Wohnung in der Waldstadt mit Balkon und Loggia - bezugsfrei!

CODE DU BIEN: 25015009



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

PRIX D'ACHAT: 270.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

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

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015009	Prix d'achat	270.000 EUR
Surface habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2014
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1970	Technique de construction	massif
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	118.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## Une première impression

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem 4 stöckigen Mehrfamilienhaus, im 3. Stock in der Waldstadt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus insgesamt 3 Zimmern, einem Tageslichtbad sowie 2 Balkonen, die zum Entspannen im Freien einladen. Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1970, jedoch wurde sie im Laufe der Jahre modernisiert und instand gehalten. Die Ausstattung der Wohnung ist durchaus zeitgemäß und ansprechend. Die Fenster wurden 2002 erneuert und sind aus Kunststoff gefertigt, zweifach verglast. Die Böden wurden 2014 mit hochwertigem Laminat in Holzoptik versehen. Das Badezimmer wurde ebenfalls 2014 renoviert und ist raumhoch hell gefliest. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Durchlauferhitzer. Zudem gibt es einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum im Keller sowie ein weiterer Abstellraum auf dem Speicher. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege der gepflegten Wohnanlage. Ein Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, ein Westbalkon sowie eine Ostloggia, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die Wohnung befindet sich in einer grünen Umgebung und in der Nähe der europäischen Schule. Die Lage ist sehr gefragt und beliebt. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als modernisiertes und gepflegtes Zuhause in einer attraktiven Umgebung. Der helle Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und sorgt für wohlige Wärme in den Räumen. Die Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder auch als Investitionsobjekt geeignet. Mit ihrer praktischen Aufteilung und zeitgemäßen Ausstattung bietet sie ein angenehmes Wohngefühl in einer gefragten Lage. BEZUGSFREI !

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## Détails des commodités

Fenster: Kunststoff 2-fach verglast (2002)

Böden: Laminat Holzoptik (2014)

Tageslichtbad raumhoch gefliest (2014) mit Badewanne, Waschbecken und WC

Durchlauferhitzer

Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Markise

Abstellraum im Keller

Abstellraum auf dem Speicher

Fahrradraum

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## Tout sur l'emplacement

Willkommen im zentral gelegenen und besonders vielfältigen Karlsruhe. Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Frauenhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen. Der im Nordosten der Stadt gelegene grüne und ruhige Stadtteil Waldstadt, zählt insbesondere für Familien zu den bevorzugten Wohngebieten. Dem Charakter der Waldstadt entsprechend steht auch dieses Mehrfamilienhaus inmitten einer weitläufigen Grünanlage mit altem Baumbestand. Die gute Infrastruktur mit Schulen, ein Kindergarten und die Europäische Schule sind ganz in der Nähe, den Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale Bahn- und Busanbindung, sind in diesem Stadtteil besonders berühmt und geschätzt. Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum.

CODE DU BIEN: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25015009 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

## 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)