

Karlsruhe / Durlach

Modernes Reihenendhaus mit KfW 70 Standard und hochwertiger Ausstattung.

????????? ??????????: 24015024



www.von-poll.com

???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 135 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 400 m²

???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24015024	????? ???????	850.000 EUR
????????????	ca. 135 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 43 m ²
????? ?????????????	2017	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

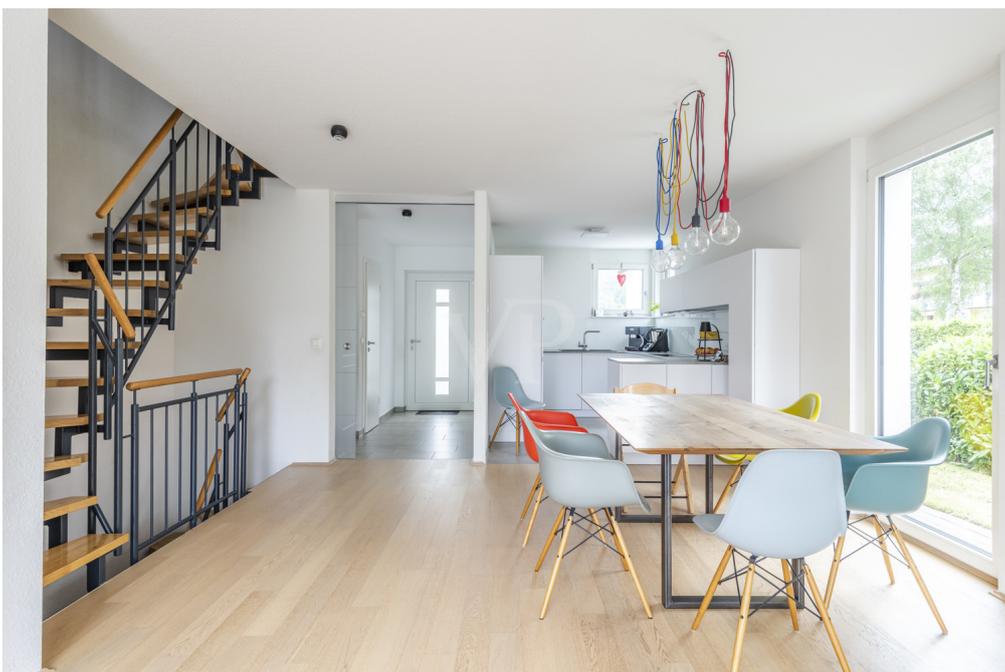
???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????	54.80 kWh/m ² a
?????????????	14.06.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	
???????? ???		?????????????	A
????? ????????????	??????	?????????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

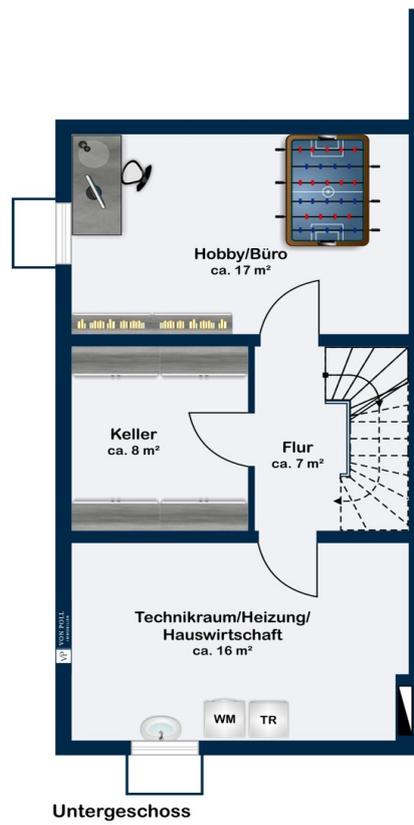
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

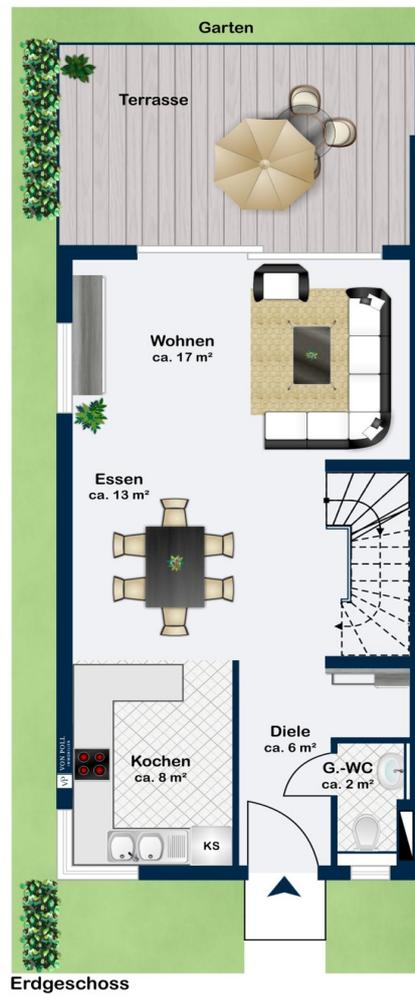
T.: 0800 - 333 33 09

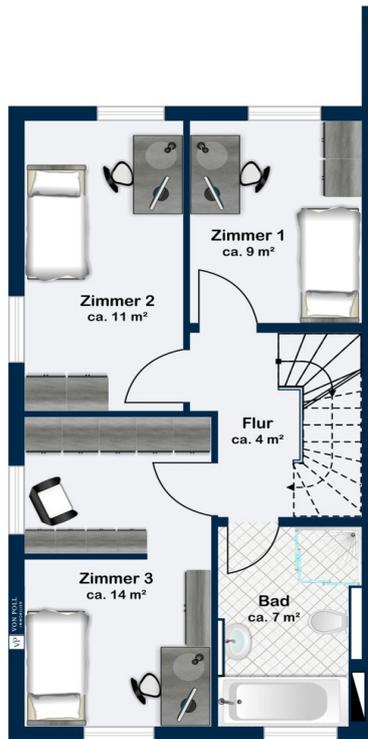
www.von-poll.com

??????? ???????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??????







Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??? ?????? ???????????

Das neuwertige Reihenendhaus aus dem Jahr 2017 besticht durch seine moderne Architektur und die gehobene Ausstattungsqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 135 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 400 m² bietet die Immobilie fünf Zimmer und zwei Tageslichtbäder, ideal für Familien, die viel Platz und Komfort suchen. Die hochwertige Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Fenster sind aus Kunststoff und 3-fach isolierverglast, zusätzlich gibt es Dachflächenfenster aus Holz, die 2-fach verglast sind. Die großzügigen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre im gesamten Haus, während die elektrischen Rolläden für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen. Die ausgewählten Parkettböden in Wohn- und Schlafbereich sowie die großformatigen Fliesen in Küche und Bädern geben dem Haus einen stilvollen und zeitgemäßen Look. Besonders hervorzuheben sind die zwei moderne, zeitlose Tageslichtbäder mit 'walk in' Duschen. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung und einer Fußbodenheizung im Erdgeschoss. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung. Besonders hervorzuheben ist der schöne Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt und auch noch Platz für Spielgeräte bietet. Eine elektrische Markise spendet Schatten an heißen Tagen. Der Garten ist mit einem Bewässerungssystem ausgestattet und bietet definierte, vorgerichtete Arbeitsbereiche für einen Mähroboter, der den Arbeits- und Zeitaufwand in Ihrem Garten minimiert. Ein begrünter Carport mit Abstellraum und ein Freiplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Das Haus punktet zudem mit einer KfW 70 Bauweise und Solarthermie, was zu einer energiesparenden und nachhaltigen Nutzung beiträgt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in äußerst gepflegtem Gesamtzustand und bietet mit ihrer modernen Ausstattung und großzügigen Raumaufteilung ein ideales Zuhause für eine Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

??????? ???????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

???????????????? ???? ??????????

Reihenendhaus
KFW 70 Haus
Fenster: Kunststoff, 3-fach isolierverglast
Dachflächenfenster Holz 2-fach verglast
elektrische Rolläden
zwei Heizkreise: Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Parkettböden: Wohnen und Schlafen
großformatige Fliesen: Küche und Bäder
zwei Tageslichtbäder mit 'walk in' Dusche
zwei Heizkreise
Solarthermie
Terrasse: elektrische Markise
Bewässerungssystem im Garten
definierte, vorgerichtete Arbeitsbereiche für Mähroboter
Glasfaser
Carport begrünt
Abstellraum beim Carport
weiterer Kfz Freiplatz

??????? ???????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??? ??? ??? ???????????

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Bushaltestelle, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung. Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

??????? ?????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 54.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com