

Karlsbad / Langensteinbach

# 4 Zi-Wohnung mit Gartenanteil und TG Stellplatz

????????? ??????????: 25015003



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 94,4 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25015003	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 94,4 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????	1		
????? ?????????????	2006		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ??????????	????????? ?????????????	????????
		????????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????????????	????????? ????????????? ?????????????	161.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ?????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2006

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????





????????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????



???????? ?????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ????????





???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

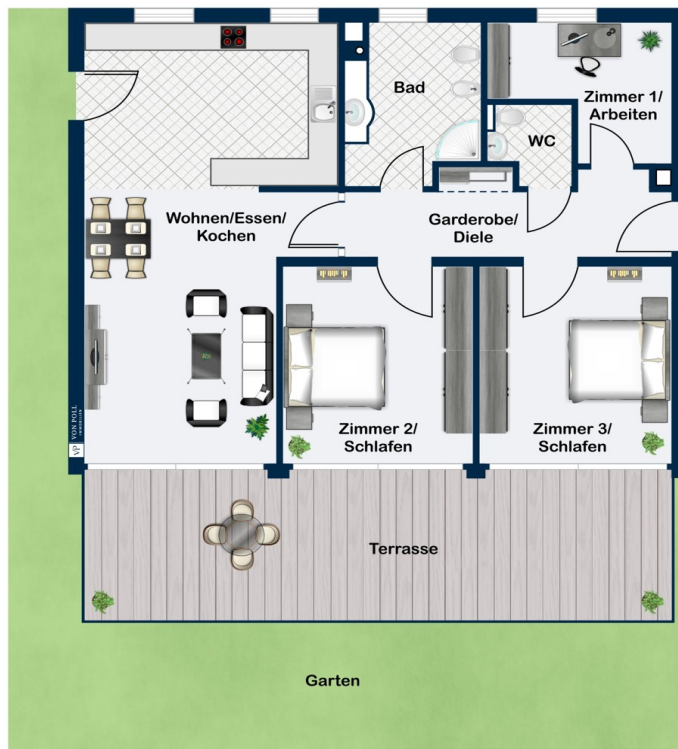
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

???????



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

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

Diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 2006 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 94,4 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnräume. Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Der großzügige Wohnbereich sorgt durch große Fenster für ein angenehmes Wohnambiente. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche, die über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt. Die Terrasse davor bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit und führt in den angrenzenden Gartenanteil, der zum exklusiven Sondernutzungsrecht gehört. Das Tageslichtbad wurde raumhoch hell gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein Bidet sowie ein WC. Ergänzend dazu gibt es ein separates Gäste-WC. Alle Wohnräume sind mit 2-fach isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die Heizkörper sind mit Thermostatventilen ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie Zugang zur Wohnung, der über einen Aufzug im Gebäude ermöglicht wird. Sämtliche Türen innerhalb der Wohnung sind 1,0 m breit, was zusätzlichen Komfort bietet. Das Dach des Gebäudes wurde gedämmt, was zur Energieeffizienz und einem angenehmen Raumklima beiträgt. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Waschraum steht den Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Für Fahrzeuge gibt es sowohl einen Tiefgaragenstellplatz, welcher bequem über eine elektrische Fernbedienung gesteuert wird und einen Direktzugang zum Treppenhaus bietet, als auch einen zusätzlichen Stellplatz im Freien, der als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet ist. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet durch ihre Ausstattung und funktionale Raumaufteilung eine angenehme Wohnqualität. Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

Aufzug  
barrierefreier Zugang  
4 Zimmer  
Einbauküche mit Zugang zur Terrasse  
Tageslichtbad hell gefliest (raumhoch) mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC  
Gäste-WC  
Fenster : 2-fach isoliert Kunststoff (weiß)  
raumhohe Glasschiebefenster  
Heizkörper mit Thermostatventil  
Dach gedämmt  
1.0 m breite Türen  
zwei Terrassen und Garten  
Kellerabteil  
Waschraum  
Tiefgaragenstellplatz mit elektr. Fernbedienung im Haus und Direktzugang Treppenhaus  
Stellplatz im Freien (Sondernutzungsrecht)

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

Verkehrsgünstig gelegen zwischen Karlsruhe und Pforzheim in kurzer Entfernung zu Ettlingen liegt Langensteinbach, ein charmanter Ortsteil von Karlsbad. Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe (ca. 20 Minuten), Pforzheim und Stuttgart. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend mit mehreren Bushaltestellen sowie eine Bahnstation in Langensteinbach bietet weitere Möglichkeiten zur bequemen Fortbewegung. Die Geschichte der Gemeinde kann mehrere Jahrhunderte zurückverfolgt werden und war im 18. Jahrhundert weit über die Grenzen hinaus als Fürstenbad berühmt. Die Gemeinde Karlsbad teilt sich auf in die Ortsteile: Spielberg, Auerbach, Ittersbach, Langensteinbach und Mutschelbach und zählt ca. 15.882 Einwohner. Die Ortsteile liegen eingebettet zwischen Wald- und Wiesenflächen und bieten einen hohen Wohn- und Erholungswert. Für Freizeit und Erholung bieten sich die nahe gelegenen Spielplätze und Parks an, ideal, um mit den Kindern Zeit im Freien zu verbringen. Sportbegeisterte finden vielfältige Angebote für sportliche Aktivitäten. Das nahe gelegene Sportcenter ist hierfür eine hervorragende Anlaufstelle. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls schnell erreichbar. Supermärkte wie Edeka und Discounter wie ALDI Süd und Lidl sowie ein DM-Drogeriemarkt bieten vielfältige Einkaufsoptionen. Bildung und Forschung: Die Technische Universität Karlsruhe (KIT) und zahlreiche Forschungsinstitute machen die Region auch für Wissenschaftler und Studenten attraktiv. Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, ideal für Familien und Berufspendler

???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 161.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



???????? ??????????: 25015003 - 76307 Karlsbad / Langensteinbach

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

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

Klaus Hemetsberger

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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