

Karlsruhe / Hohenwettersbach

Besondere Immobilie mit Loft-Charakter und modernem Design

????????? ??????????: 24015027



www.von-poll.com

???? ??????: 985.000 EUR • ??????????: ca. 267 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 371 m²

??????? ???????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24015027	????? ???????	985.000 EUR
????????????	ca. 267 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	2016	????????????????????????	ca. 100 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????

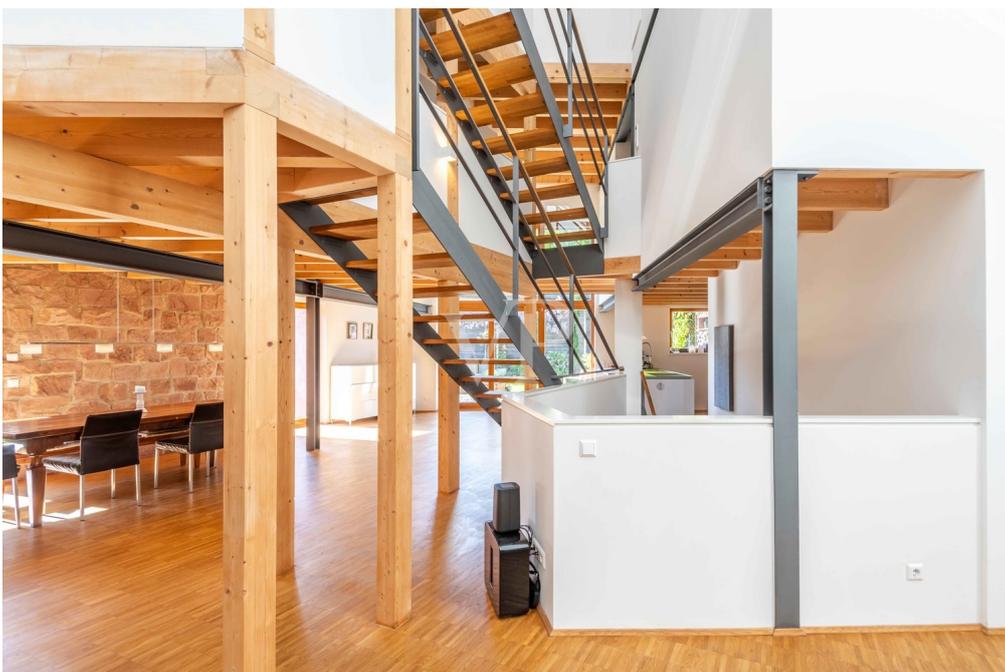
???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	46.50 kWh/m ² a
??????????????	21.03.2026	??????????????	
??????????????????		?????????????	A
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ?????????



???????? ?????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ????????



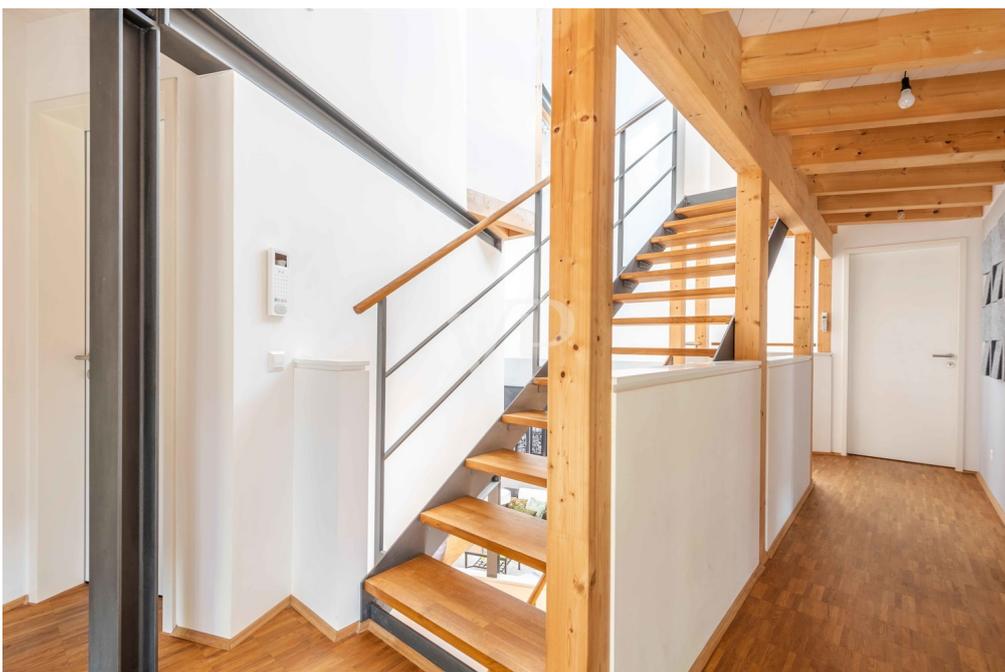
???????? ?????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ????????



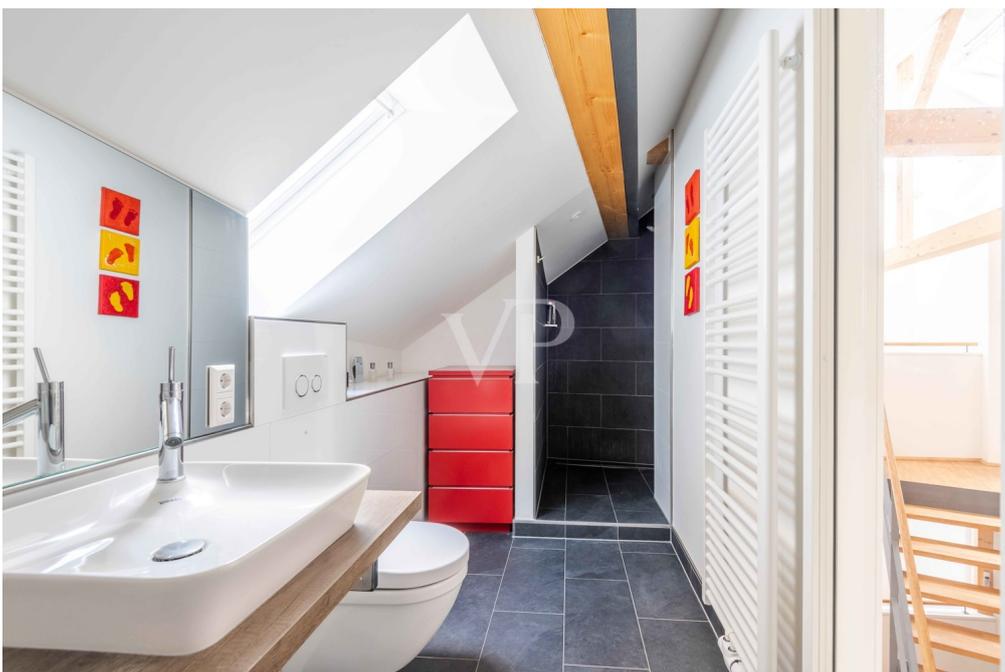
???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ?????????



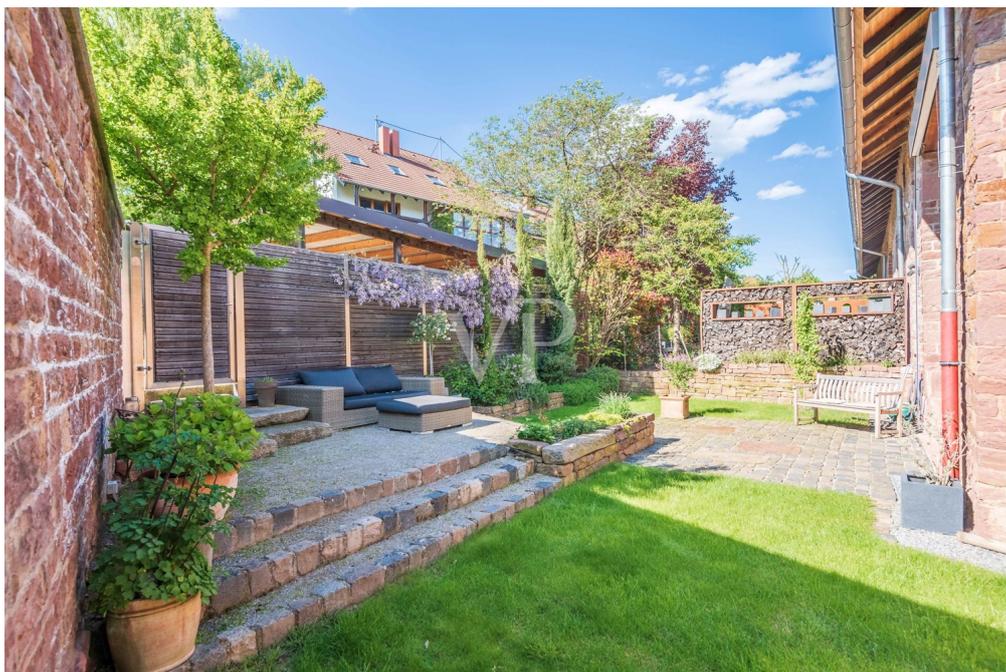
??????? ???????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ????????



???????? ?????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

?? ????????



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

??????? ???????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

Die besondere Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 267 m² und erstreckt sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 371 m². Das Haus wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität und bietet eine außergewöhnliche Architektur und Design. Das Haus beeindruckt mit einer erstklassigen Raumaufteilung und Gestaltung, die ein Wohnen wie im Loft ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Raumhöhe, die ein luftiges und großzügiges Wohngefühl schafft. Der Spitalhof Hohenwettersbach wurde gekonnt umgebaut und umgenutzt, um dieses einzigartige Objekt zu schaffen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in ein Entrée mit Einbauschrank, von dem aus man Zugang zu insgesamt sieben Zimmern hat. Der beeindruckende Wohn- und Essbereich verfügt über eine Fußbodenheizung und ist bereits für den Anschluss eines Kamins vorbereitet. Die moderne Einbauküche ist mit elektrischen Geräten ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Des Weiteren stehen den Bewohnern zwei moderne Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein Gäste WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine Solarthermie für Heizung und Warmwasser komplettieren das Angebot. Die Immobilie verfügt zudem über eine Videosprechanlage für zusätzliche Sicherheit. Im Außenbereich punktet die Immobilie mit einer geschmackvollen Gestaltung, die Naturstein verwendet. Ein Garten mit Terrasse und Lounge lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine großzügige Garage und ein Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein einzigartiges Objekt mit gehobener Ausstattung und außergewöhnlicher Architektur. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die architektonischen Besonderheiten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

??????? ???????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

- Besondere Immobilie mit Aussergewöhnlicher Architektur und Design
- Erstklassige Raumaufteilung und Gestaltung
- Aussergewöhnliche Raumhöhe
- Wohnen wie im Loft
- Spitalhof Hohenwettersbach Umbau und Umnutzung Ökonomiegebäude
- Entrée mit Einbauschränk
- Sieben Zimmer
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit Fußbodenheizung
- Anschluss Kamin vorbereitet
- Moderne Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Zwei moderne Badezimmer mit Doppelwaschtisch Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Videosprechanlage
- Geschmackvolle Aussengestaltung mit Naturstein
- Garten mit Terrasse und Lounge
- Keller
- Großzügige Garage
- Aussenstellplatz

??????? ???????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

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, Bäcker und Metzger sind fußläufig zu erreichen, 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. Die großzügige Liegenschaft 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 vielen Möglichkeiten für Aktivitäten stehen ein allgemeiner Sportverein, Fußballplatz und ein Tennisclub sowie der örtliche Musikverein und die offene Jugendwerkstatt Karlsruhe 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.

???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 46.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

???????? ??????????: 24015027 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

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

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com