

Stutensee / Blankenloch

# Familientraum! Charmantes Einfamilienhaus mit Scheune / Garage und großem Garten - liebevoll sanziert

????????? ??????????: 25015001



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

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 166 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 615 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25015001
????????????	ca. 166 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
??????????	3
????? ?????????????	1920
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ???????	695.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2023
????????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 14 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	106.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1920

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



??????? ???????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

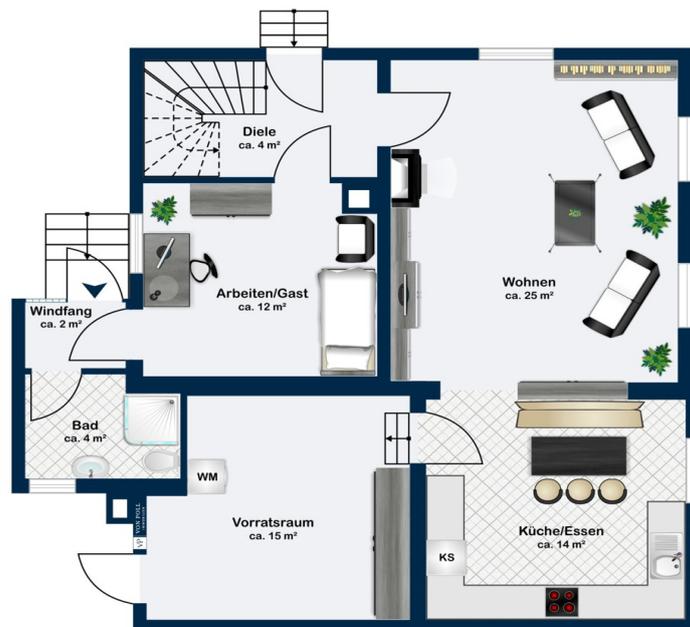
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

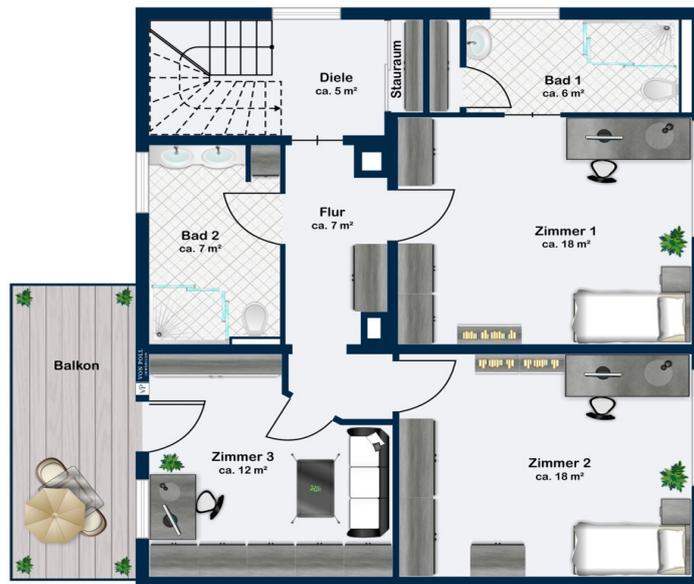
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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

??????? ???????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem vollständig renovierten Einfamilienhaus, das auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 615 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Dieses ansprechende Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> und wurde ursprünglich im Jahr 1920 erbaut und 1956 erweitert. Durch umfassende Sanierungen in 2011 und 2023 präsentiert sich das Haus nun in einem exzellenten Zustand. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Wohnbereich mit offenem Wohnen und Essen. Der Fußboden ist mit edlem, gewachstem Eiche-Parkett ausgelegt, was den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die Wände und Decken sind mit atmungsaktivem, kalkbasiertem Putz bearbeitet, der zusätzlich für ein gesundes Raumklima sorgt. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, zwei davon mit einem en Suite Badezimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit einem behaglichen Kaminofen des Herstellers Hark, der für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Offenes Wohnen und Essen unterstreicht die Großzügigkeit und die gemütliche Atmosphäre. Die maßgefertigte Küche von Grimm, ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten, wurde 2018 neu eingebaut. Sie bietet praktische Arbeitsflächen mit einer Thekenhöhe von 94 cm und einer Tiefe von 70 cm – ideal für die Zubereitung deliziöser Speisen. Die Böden in der Küche sowie in den Nassbereichen sind gefliest und somit pflegeleicht. Mit drei modernen Bädern kann das Haus auch für eine große Familie oder Besuch den Komfort bieten, den man sich wünscht. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte ebenfalls komplett und es wurden neue Fenster eingebaut. Wasseranschlüsse für Dusche und WC sind im Dachgeschoss bereits vorbereitet, was zukünftigen Erweiterungen entgegenkommt. Zudem besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss mit einer Gaube zum Garten hin zu erweitern. Im Loft ist viel Platz für einen offenen Schlaf- und Wohnbereich oder für Ihre Gäste. Auch hier verleiht ein Kaminofen dem Ambiente eine gemütliche Note. Technisch ist die Immobilie auf dem neuesten Stand. Eine Gas-Zentralheizung mit Kombi-Boiler der Marke Viessmann Vitocal 060-A, ergänzt durch separat regulierbare Radiatoren, sorgt für effiziente Wärmeversorgung im ganzen Haus. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als hochwertig zu bewerten und entspricht den heutigen, modernen Anforderungen. Der Hof wurde 2023 neu gepflastert und bietet gesicherte Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge und sogar Platz für ein Wohnmobil. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist die große Scheune, die als zusätzliche Garage oder für Hobbys genutzt werden kann. Der Innenhof bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, und die noch frei gestaltbaren Außenanlagen ergänzen das ansprechende Gesamtbild des Anwesens. Eine bereits installierte Hochleistungssteckdose ermöglicht die unkomplizierte Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge. Der Garten besticht durch seine Weitläufigkeit und bietet zahlreiche

Nutzungsmöglichkeiten Platz für Spielgeräte Ihrer Kinder, inklusive eines Gerätehäuschens oder Hühnerstalls – ideal für diejenigen, die Hobbygärtner sind oder kleine Heimtiere halten möchten. Ein besonderes Extra - der hintere Teil des Grundstücks ist noch bebaubar und die Bebauung mit einer Doppelgarage oder Carport wurde auch schon genehmigt. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend und kombiniert richtungsweisende Modernisierungen mit zeitloser Architektur. Die zweifach verglasten Fenster mit Rollläden tragen zur Energieeffizienz und zum Schallschutz des Hauses bei, während der Balkon einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Erleben Sie selbst den Charme und Komfort dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und geben Ihnen gerne weitere Auskünfte.

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

Immobilie kernsaniert  
Elektro und Wasserleitungen (2012)  
Böden: Echtholz Eiche Parkett (gewachst)  
Küche und Nassbereiche - Böden gefliest  
Sonderanfertigung Grimmküche (2018) mit hochwertigen Elektrogeräten, Thekenhöhe 94cm, Arbeitsplattentiefe 70 cm  
Hauswirtschaftsraum mit Haustechnik, Raumhöhe : 3,8 m  
Decke und Wände atmungsaktiv verputzt und gestrichen (kalkbasiert)  
zwei behagliche Kaminöfen (Hersteller : Hark)  
drei Bäder  
Fenster 2-fach verglast  
Rolläden  
Dach ' Loft ' komplett ausgebaut - neue Fenster  
Dachfenster: Velux mit eingebauter Verdunklung  
Dach: Innendämmung (2012)  
Balkon  
teilunterkellert  
Wasseranschluss für Dusche und WC im DG vorhanden  
Dachgeschoss kann mit Gauben erweitert werden  
bereits installierte Hochleistungssteckdose, die eine Installation einer Ladestation kosteneffizient und unkompliziert macht  
Gas Zentralheizung mit Kombi Boiler (2023)  
Brenner: Viessmann Vitocal 060-A kompatibel für Anschluss von Solarpanels  
alle Radiatoren separat regulierbar (2015)  
Scheune / Garage / Hobby  
gesicherte Parkplätze im Innenhof  
neu gepflasterter Hof (2023)  
Platz für weitere Fahrzeuge oder ein Wohnmobil  
Innenhof und großer Garten  
Gerätehäuschen / Hühnerstall  
Keller: Naturkeller / Weinlager  
Wasserfilter (2020 )  
Brunnen mit Pumpe (2021) ideal für Bewässerung  
Glasfaseranschluss - Vertrag vorgemerkt - Anschluss ca. 2027/2028  
EXTRAS:  
Baugenehmigung für eine Doppelgarage oder Doppel Carport (war 2014 genehmigt,

wurde nie ausgeführt) Architektenpläne liegen vor  
Einreichung eines Bauantrags für ein weiteres Haus auf dem Grundstück im hinteren  
Bereich des Gartens möglich.  
Es besteht die Möglichkeit für zwei Gaubenerweiterungen im Dachgeschoss-. (Richtung  
Garten und Richtung Straße)

??????? ???????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

Die Immobilie befindet sich in Blankenloch. Ideal gelegen, mitten im Zentrum, nur drei Gehminuten von der nächsten Straßenbahnhaltestelle entfernt, was eine nahtlose Anbindung an die Umgebung gewährleistet. Ärztliche Versorgung, Schulen, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Blankenloch ist der größte Stadtteil Stutensees und präsentiert sich heute als zentraler Stadtteil mit einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur. Die fünf Gemeinden Blankenloch, Büchig, Staffort, Friedrichstal und Spöck bilden seit 1975 die große Kreisstadt Stutensee. Eine "liebenswerte Stadt im Grünen und wichtiger Standort in der Technologieregion Karlsruhe". Ob um die Ecke oder in den Gewerbegebieten - ca. 23.000 Einwohner finden in ihrer Stadt alles für ihren Bedarf. Es gibt in den Stadtteilen sieben Schulen, davon zwei Grundschulen, zwei Grund- und Haupt- mit Werkrealschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Für den Besuch der Europaschule besteht ebenso eine Schulbusverbindung dorthin. Für die Kleinen stehen vier städtische und acht konfessionelle Kindergärten zur Verfügung. Mit Bahn, Bus und Stadtbahn ist Blankenloch bestens an das ÖPNV-Netz angebunden. In die Karlsruher Innenstadt und zur BAB 5 sind es mit dem Auto ca. 10 bis 15 Minuten. Ein großes Freizeit- und Vereinsangebot macht die Region zusätzlich attraktiv für Familien und Bürger aller Altersstufen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

??????? ???????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 106.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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.

???????? ??????????: 25015001 - 76297 Stutensee / Blankenloch

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

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

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)