

Karlsruhe Grötzingen

# Wohnen in bester Lage von Grötzingen!

*Número da propriedade: 24015037*



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

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 136,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 849 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24015037
Área	ca. 136,85 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	850.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1979
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 102 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	224.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.10.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel



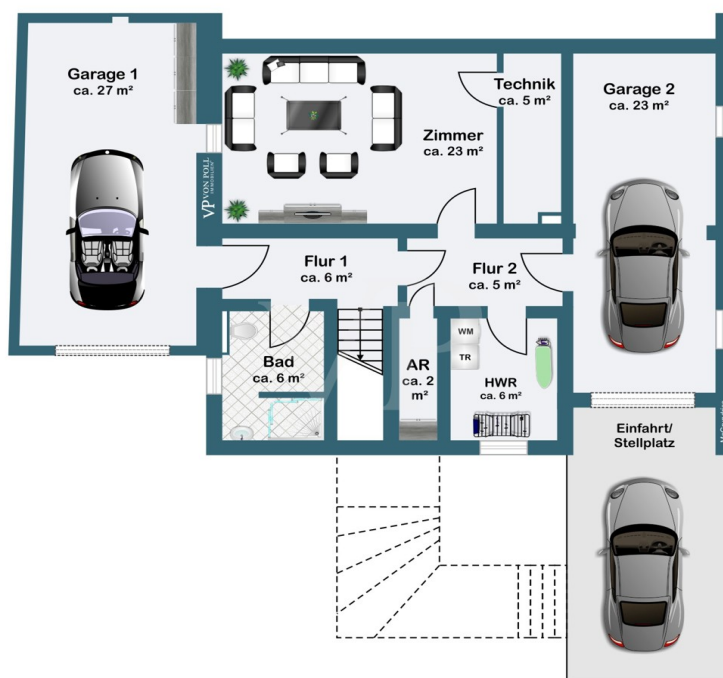
Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## O imóvel

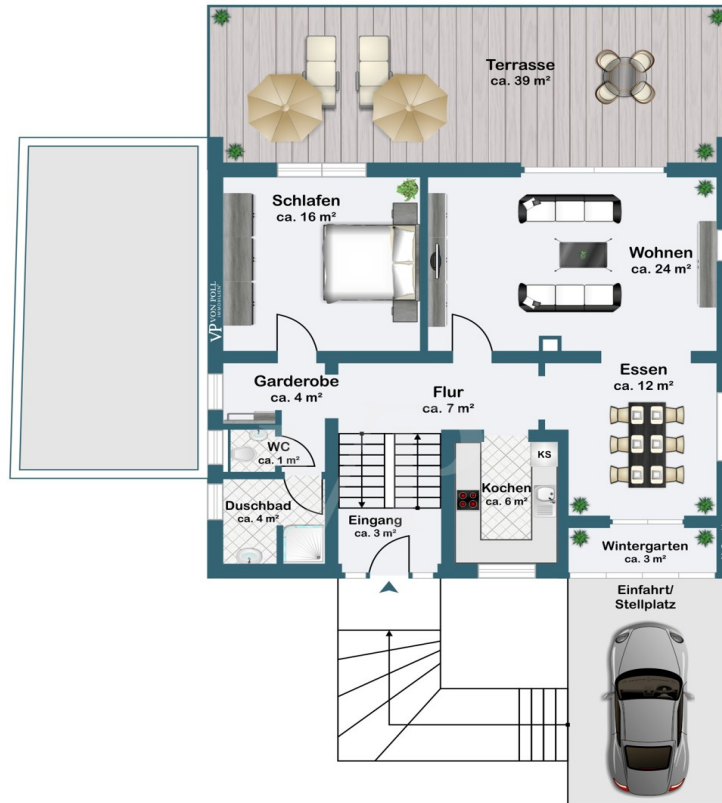


Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

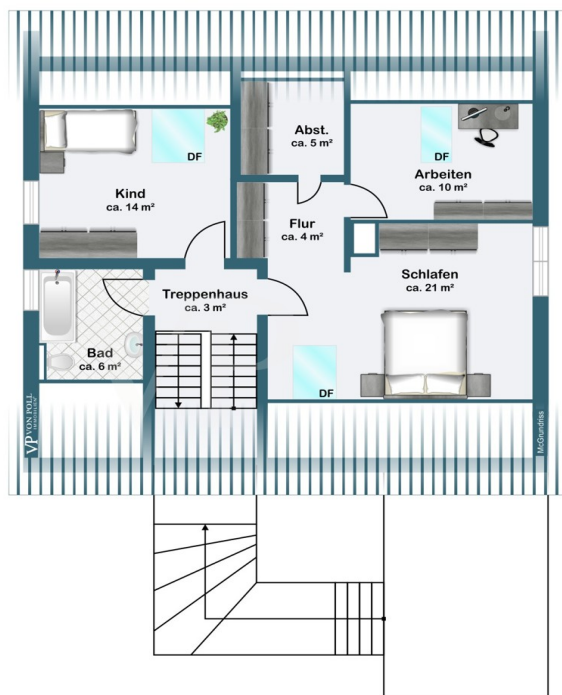
## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Uma primeira impressão

Einzigartige Chance – Freistehendes Einfamilienhaus in herausragender Lage Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine exklusive Lage in Grötzingen und das weitläufige Grundstück. Das Haus wurde etwa 1961 in solider Massivbauweise errichtet. Die ruhige Umgebung, eingebettet in einen großzügigen Garten, bietet viel Privatsphäre und pure Erholung. Im Erd- und Obergeschoss stehen Ihnen etwa 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich gibt es im Untergeschoss rund 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist der weitgehend uneinsehbare Garten hinter dem Haus mit Südausrichtung, sowie der begrünte Vorgarten, der durch seine Distanz zur Straße für Ruhe und Abgeschiedenheit sorgt. Der beeindruckende Ausblick über das Tal unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie und ihrer außergewöhnlichen Lage. Zwei geräumige Garagen mit direktem Zugang zum Haus bieten ausreichend Stellfläche und praktischen Komfort.

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Detalhes do equipamento

- Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial am Waldrand
- begehrte Wohnlage
- solide Bauweise
- 3 Schlafzimmer
- schlichte Architektur
- Fenster Holz 2-fach verglast, Mahagoni
- Rollläden
- Böden: Parkett, Fliesen
- 2 Tageslichtbäder
- KG separater Zugang
- Moderne Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, hochwertig angelegtes Grundstück mit großzügiger Terrasse und viel Grün.



Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Tudo sobre a localização

Grötzingen, ein malerischer Stadtteil im Osten von Karlsruhe, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Bekannt als das "Malerdorf", zeichnet sich Grötzingen durch seine idyllische Atmosphäre, charmante Fachwerkhäuser und die malerische Landschaft aus, die von Weinbergen, Wiesen und Wäldern umgeben ist. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind schnell erreichbar, ebenso wie Kindergärten und Schulen. Das kulturelle Leben wird durch Kunstgalerien und das vielfältige Freizeitangebot bereichert. Grötzingen verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegene Autobahn A5 sowie der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr machen die Lage auch für Pendler attraktiv. Für Naturliebhaber bietet Grötzingen zahlreiche Wander- und Radwege sowie den nahegelegenen Grötzingen Baggersee, der im Sommer zum Baden einlädt. Grötzingen ist somit der ideale Ort für Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtleben von Karlsruhe suchen.

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 224.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Número da propriedade: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)