Karlsruhe Grötzingen

Wohnen in bester Lage von Grötzingen!

Objektnummer: 24015037

KAUFPREIS: 850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 136,85 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 849 m²

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24015037
Wohnfläche	ca. 136,85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1979
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 102 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

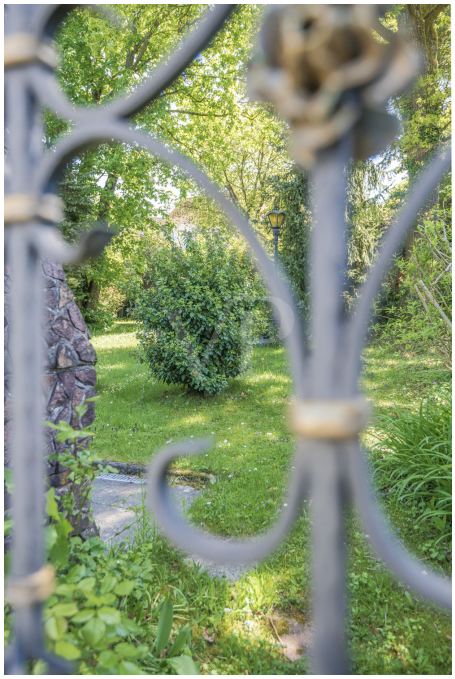
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	224.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

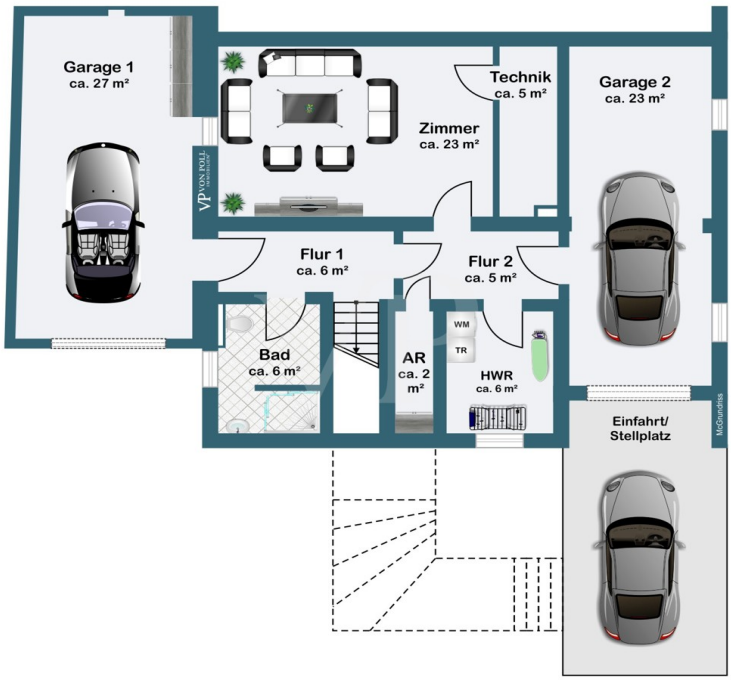
Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

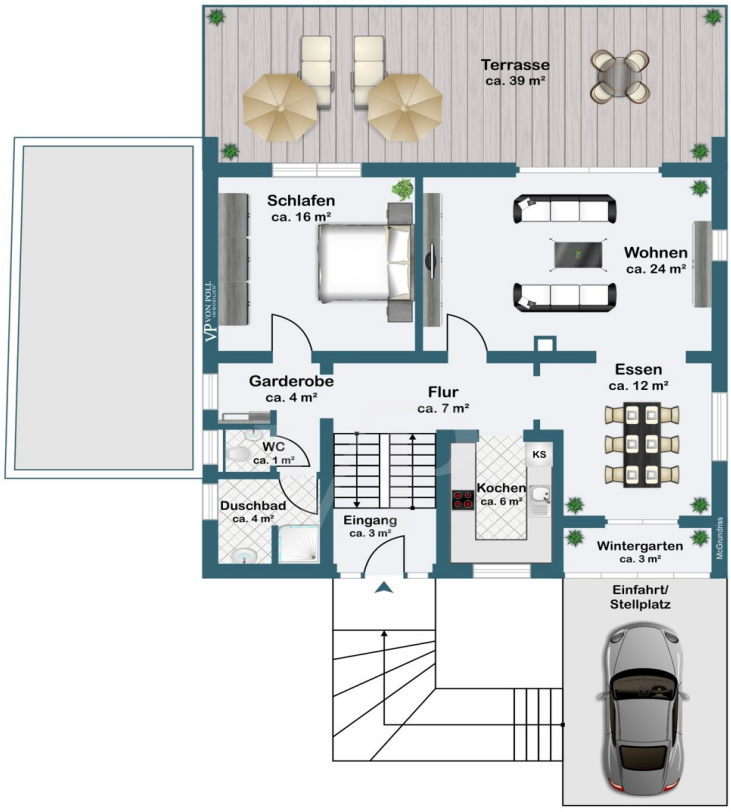
Die Immobilie

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

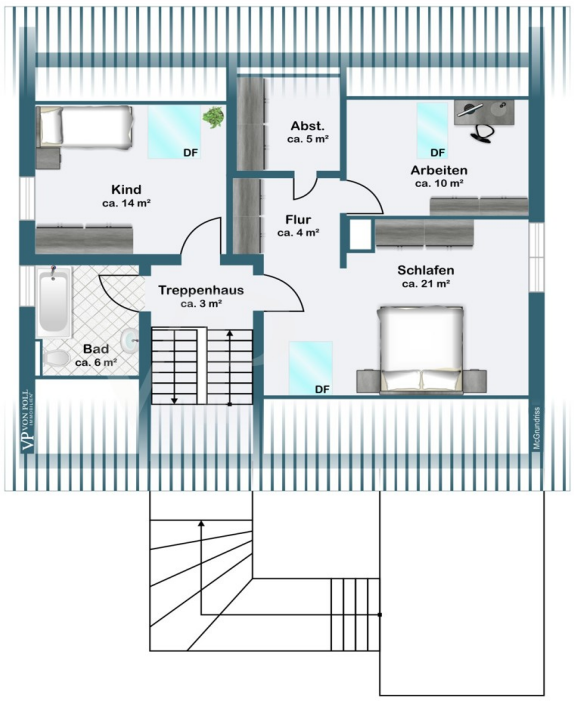
Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Ein erster Eindruck

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 m² Wohnfläche zur Verfügung, zusätzlich gibt es im Untergeschoss rund 103 m² 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.

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Ausstattung und Details

- 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.

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Alles zum Standort

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 Grötzinger 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.

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.50 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24015037 - 76229 Karlsruhe Grötzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com