Karlsruhe / Hohenwettersbach

3 Zi- Dachgeschosswohnung mit Loggia und Stellplatz - Hohenwettersbach

Objektnummer: 26015026



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015026
Wohnfläche	ca. 109 m²
Etage	3
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.02.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	97.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

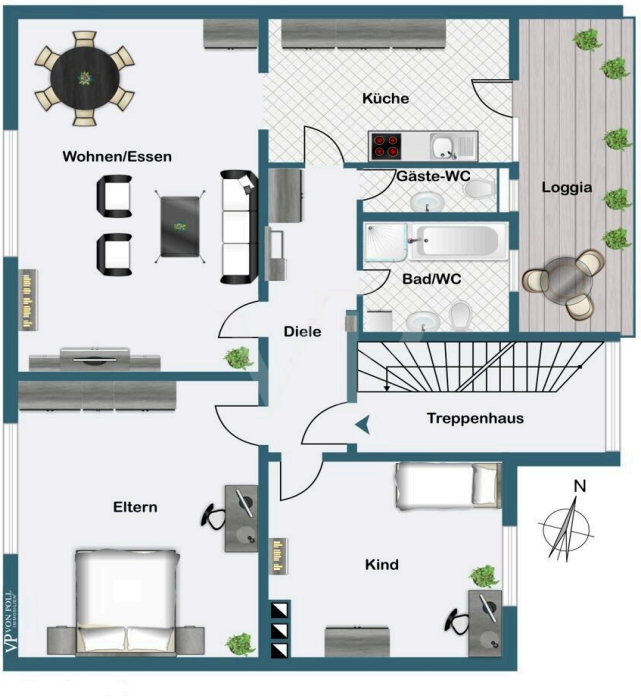
Die Immobilie





Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Grundrisse



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: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 109 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1965. Das Gebäude ist massiv erbaut und wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich instand gehalten. Zuletzt fand im Jahr 2002 eine umfassende Sanierung statt, bei der auch die Wohnung vollständig renoviert wurde. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen erfolgte im Frühjahr 2019.

Über die Diele gelangen Sie in den weitläufigen Flur, hell gestaltet und mit Granitfliesen ausgestattet, welcher Zugang zu allen Wohnräumen bietet. Die Wohnung besticht durch einen großzügigen Grundriss und verfügt über ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zwei weitere Zimmer lassen sich individuell als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten – ganz nach Ihrem Bedarf.

Die separate Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und präsentiert sich mit einem weißen, gefliesten Boden. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verspricht nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen weiten Ausblick vom Balkon ins Grüne.

Das Tageslichtbad ist raumhoch in Weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne, eine separate Duschkabine, ein Waschbecken sowie ein WC. Zusätzlich steht ein separates Tageslicht-Gäste-WC zur Verfügung, ebenfalls raumhoch weiß gefliest und mit Fenster ausgestattet Somit ist für Komfort und Privatsphäre gesorgt.

Alle Böden der Wohnung sind durchgängig mit hochwertigen Granitfliesen verlegt, die Küche sowie beide Bäder sind ebenfalls gefliest. Die Wände und Decken sind einheitlich tapeziert und weiß gestrichen und sorgen so für einen zeitlosen, gepflegten Eindruck.

Die Kunststofffenster sind mit einer Doppelisolierung ausgestattet und verfügen über manuell bedienbare Rollläden. Die Zimmertüren sind aus Holz gefertigt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Für wohlige Wärme sorgt eine zentrale Öl-Heizung. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal zu beschreiben.

Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug rundet das Angebot ab.

Zur weiteren Nutzung besteht die Option, den Dachboden auszubauen und damit zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

Diese gepflegte Wohnung mit großzügigem Zuschnitt ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf ruhiges Wohnen in einem überschaubaren Haus legen.

Wir freuen uns, Ihnen diese gemütliche Immobilie zeigen zu dürfen und stehen Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Ausstattung und Details

- Küche mit Einbauküche, Boden weiß gefliest
- Loggia / Balkon gefliest
- Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest, mit Wanne, Duschkabine, Waschbecken und WC
- Tageslicht Gäste WC, raumhoch weiß gefliest
- Böden Linoleum
- Kunststofffenster, Doppelisolierung
- Rolläden, manuell
- Wände tapeziert und weiß gestrichen
- Holztüren
- Öl Zentralheizung
- Dachboden ausbaufähig

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Alles zum Standort

Karlsruhe-Hohenwettersbach besticht als idyllischer, wohlhabender Vorort mit rund 3.000 Einwohnern durch seine familienfreundliche und naturnahe Wohnstruktur. Die ruhige Lage am Stadtrand von Karlsruhe bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Geborgenheit und der Nähe zu urbaner Infrastruktur. Mit hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen präsentiert sich der Immobilienmarkt hier besonders exklusiv und stabil, ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Umfeld legen. Die vorhandene Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten und kommunalen Dienstleistungen unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnortes für junge Familien, die eine langfristige Perspektive in einem behaglichen Umfeld suchen.

Die niedrige Bebauungsdichte schafft Raum für Erholung und spielerische Entfaltung im Freien, während die überschaubare Größe des Ortes ein vertrautes Miteinander fördert. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern auf eine ausgewogene Infrastruktur vertrauen, die den Alltag erleichtert und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Die unmittelbare Nähe zu den Bildungseinrichtungen macht Hohenwettersbach zu einem idealen Standort für Familien. Die Grundschule „Schule im Lustgarten“ ist in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung und frühkindliche Förderung gewährleisten. Für weiterführende Schulen sind die Bergwaldschule und die Heinz-Barth-Schule in gut erreichbarer Entfernung, sodass der Bildungsweg Ihrer Kinder optimal begleitet wird. Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte sowie Apotheken und ein Pflegeheim in wenigen Gehminuten gewährleistet – ein beruhigender Aspekt für jede Familie. Freizeit und Erholung finden Sie in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, darunter der malerische Lustgarten, der zu gemeinsamen Familienausflügen einlädt. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Netto Marken-Discount in sechs Minuten Fußweg zur Verfügung, während gemütliche Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in wenigen Gehminuten gesichert, sodass auch Ausflüge ins nahe Karlsruhe unkompliziert möglich sind.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes Wohnumfeld suchen, bietet Karlsruhe-Hohenwettersbach eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier wächst Ihre Familie in einem harmonischen Umfeld auf, das Geborgenheit, Bildung und Freizeit in perfekter Balance vereint.

Objektnummer: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Sonstige Angaben

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: 26015026 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com