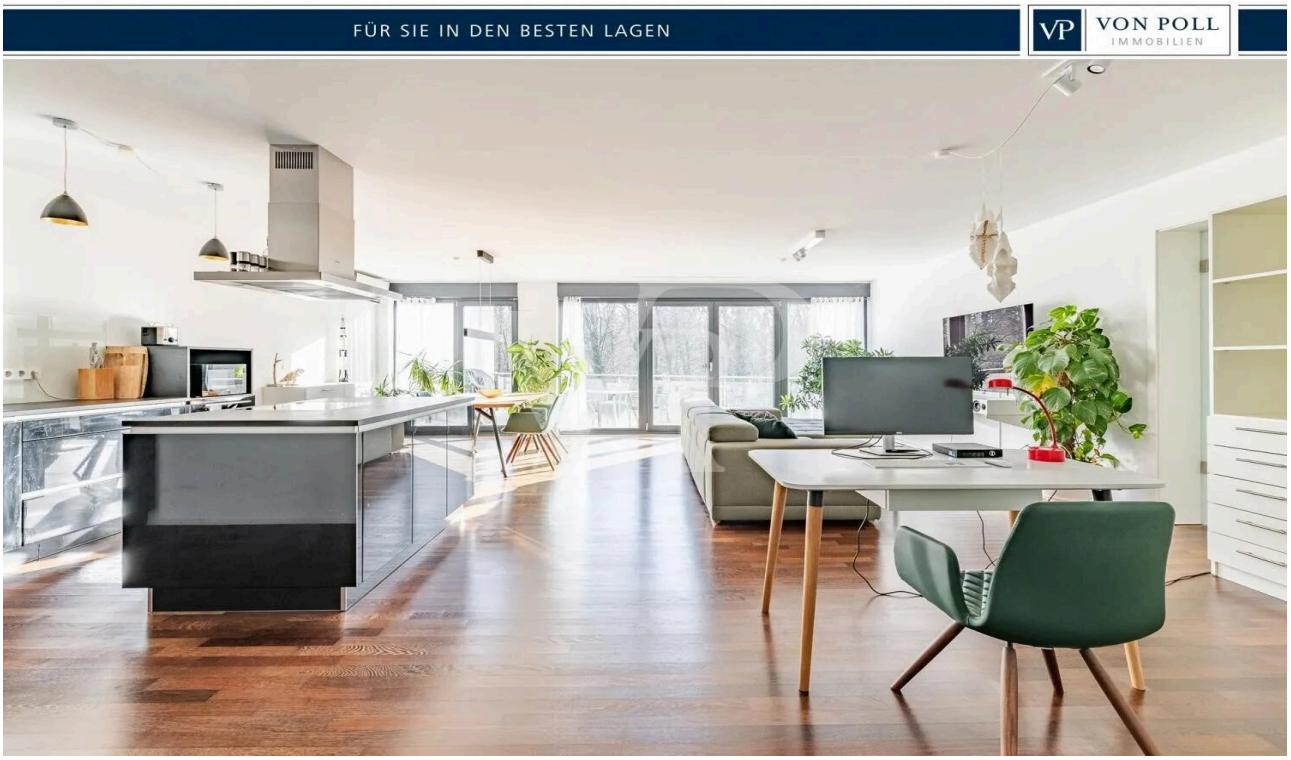
Karlsruhe / Oberreut

Modernes Loft-Wohnen am Waldrand- Wohnkomfort im KfW-70-Haus

Objektnummer: 26015027



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

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

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Auf einen Blick

Objektnummer	26015027
Wohnfläche	ca. 105 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	20.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Die Immobilie





Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Die Immobilie

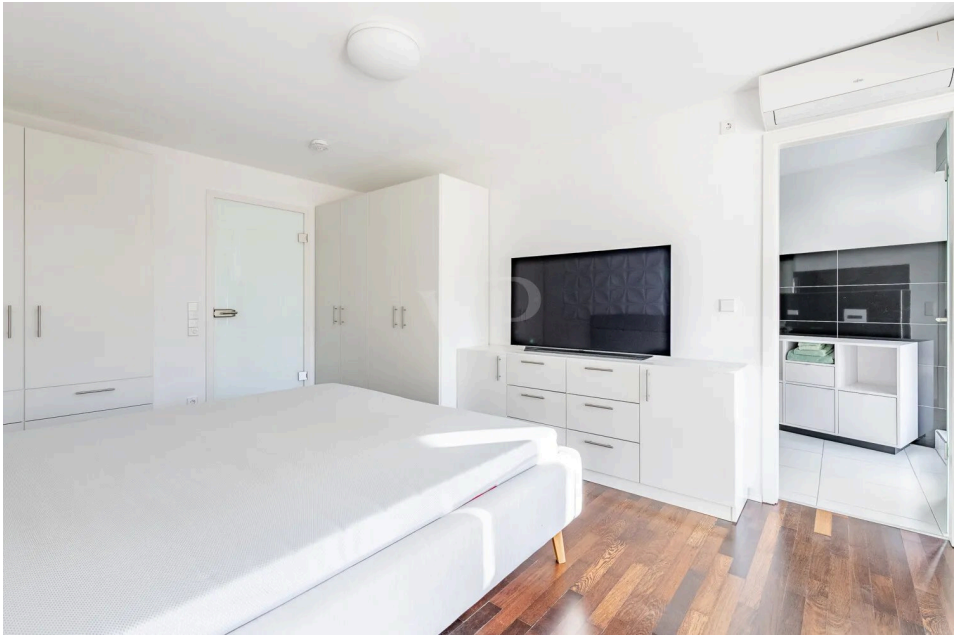




Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Die Immobilie





Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Die Immobilie





Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Die Immobilie





Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

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: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Ein erster Eindruck

Modernes Wohngefühl am Waldrand mit Licht und Komfort

Erleben Sie modernes Wohnen in einer eindrucksvollen Obergeschosswohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche, die sich durch ein überzeugendes Raumgefühl, Helligkeit und klare Linienführung auszeichnet. Diese neuwertige Wohnung, gebaut im Jahr 2014 als KFW 70 Haus mit nur sieben Wohneinheiten, steht Ihnen ab sofort bezugsfrei zur Verfügung. Die Kombination aus anspruchsvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das sowohl Komfort als auch Effizienz verspricht.

Die Etagenwohnung bietet insgesamt zwei Räume die sich optimal für individuelles Wohnen eignen- wobei die Möglichkeit besteht, nach Bedarf ein drittes Zimmer zu integrieren. Das offene Wohn- und Esskonzept erstreckt sich über großzügige ca. 65 m² und begeistert durch die zahlreichen bodentiefen Fenster mit 3-fach Wärmeschutz-Verglasung, die das Tageslicht optimal hereinlassen und traumhafte Blicke ins Grüne bieten. Die lichtdurchfluteten Räume erzeugen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lassen Raum für persönliche Gestaltungsideen. Im gesamten Wohnbereich spiegelt sich das hochwertige Ambiente durch den dunklen Parkettboden in Mooreiche wider. Die Klimaanlage, elektrische Rollläden sowie eine moderne Fußbodenheizung, betrieben mit einer Wärmepumpe, unterstreichen die hochwertige Ausstattungsqualität und sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Für nachhaltige Warmwasserbereitung ist zudem eine Solaranlage vorhanden.

Im Mittelpunkt des Wohnens steht der offene Koch- und Essbereich, der durch eine hochwertige Nolte Einbauküche mit Miele Geräten überzeugt und jeden Kochliebhaber begeistern wird. Die schwarze Frontgestaltung und die großzügige Kochinsel setzen markante optische Akzente. Ein angrenzender, freundlich wirkender Essbereich schließt sich nahtlos an und bietet Zugang zum Balkon.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Schlafraum, der direkten Zugang zum großen, en Suite Tageslichtbad bietet. Das Bad selbst lässt keine Wünsche offen: Ausgestattet mit Wanne, bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und direktem Balkonzugang, schafft es eine Wohlfühlatmosphäre auf höchstem Niveau. Die kontrastreiche Fliesengestaltung und die große Spiegelfläche unterstreichen das gehobene Design.

Ergänzend finden Sie in der Wohnung ein separates Gäste-WC mit Urinal, einen praktischen Abstellraum und eine durchdachte Diele. Für nachhaltige Warmwasserbereitung ist zudem eine Solaranlage vorhanden.

Die zwei großzügigen Balkone schaffen zusätzlichen Lebensraum an der frischen Luft: Vom Ess- und Wohnbereich gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone, der mit Glasgeländer und großer elektrischer Markise ausgestattet ist und einen herrlichen Blick auf die umgebende Natur bietet. Ein zweiter Balkon erweitert das Platzangebot und lädt ebenfalls zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum und einen gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss. Ein Garagenplatz (Doppelparker) ist ebenfalls vorhanden und erhöht den Wohnkomfort. Die moderne Architektur des Gebäudes und die parkähnliche Außenanlage sorgen für ein ansprechendes Gesamtbild und eine ruhige Atmosphäre.

Diese Wohnung verbindet Licht, Raum und Natur auf einzigartige Weise und eignet sich ideal für alle, die eine gehobene, sofort beziehbare Immobilie mit klaren Strukturen und moderner Ausstattung schätzen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der hochwertigen Ausstattung und dem besonderen Wohngefühl begeistern.

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Ausstattung und Details

sofort bezugsfrei !
Obergeschosswohnung
- KFW 70 Haus mit 7 Wohneinheiten
- offenes Wohnen und Essen
- Zimmer (Schlafen)
- Abstellraum
- Gäste WC mit Urinal
- Nolte Einbauküche mit Miele Geräte
- Großes en Suite Tageslichtbad mit Zugang Balkon, mit Wanne, bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken
- bodentiefe Fenster -3-fach Wärmeschutz-Verglasung
- elektrische Rollläden
- Glastüren
- Parkettboden - Mooreiche
- Solarpanel für Warmwasserbereitung
- Klimaanlage
- 2 Balkone
- Große elektrische Markise
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- Kellerraum (UG)
- Waschraum (UG)
- Garagenplatz (Doppelparker)

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

Alles zum Standort

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von dm, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups.
Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. E
Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke.
Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein.
Die Wege am Waldrand laden zum Joggen und Spazierengehen ein.

Objektnummer: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

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: 26015027 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

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