Karlsruhe / Grötzingen

Premium-Immobilie der Extraklasse mit außergewöhnlicher Glastreppe und edlen Wasserkaskaden.

Objektnummer: 26015039



KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286.59 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 550 m^2

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26015039
Wohnfläche	ca. 286.59 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie

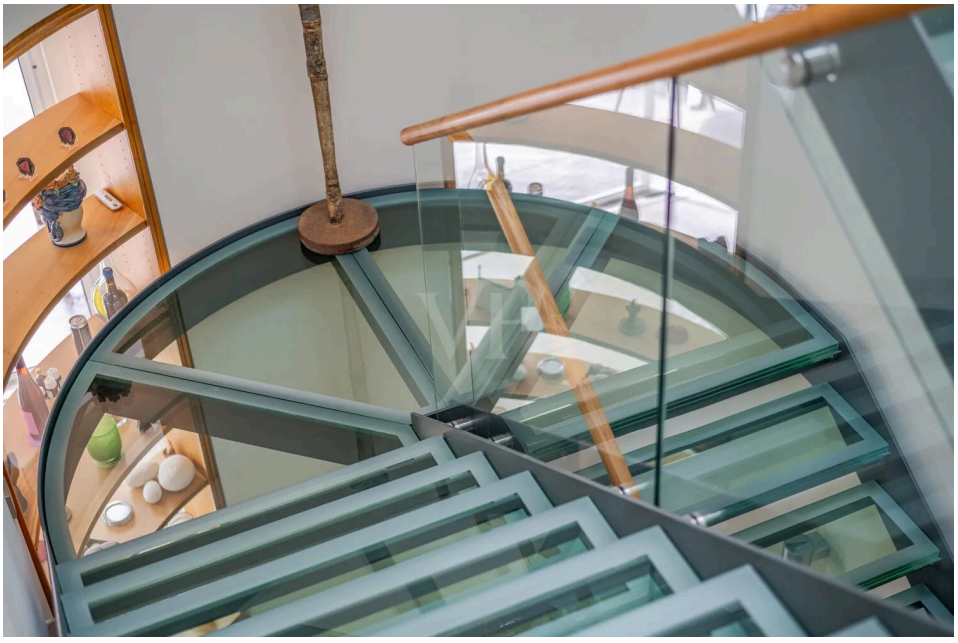




Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

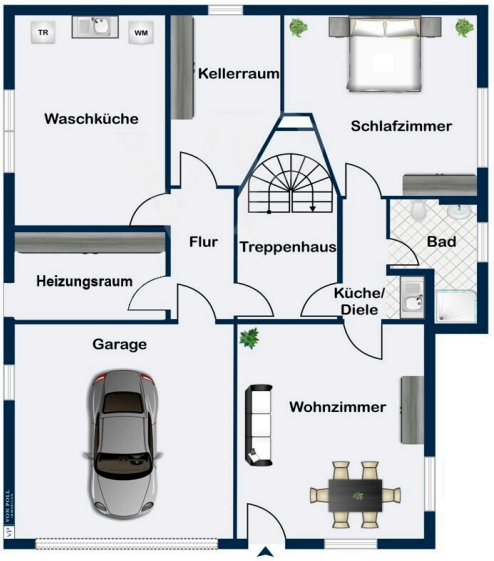
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)721 - 62 68 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

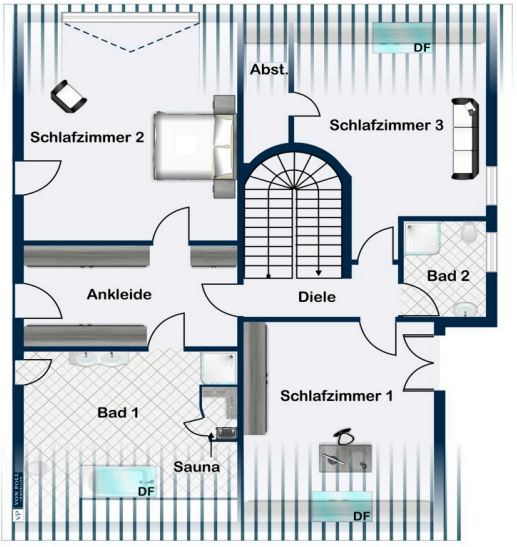
Grundrisse



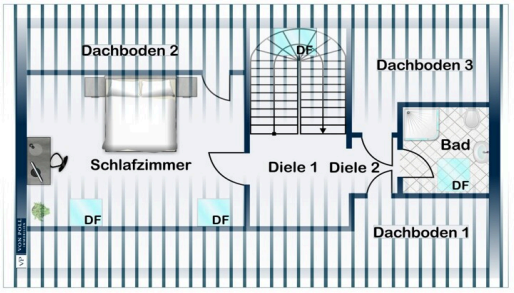
Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

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: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten empfängt einen ein großzügiges Entrée, das mit seiner fließenden Raumführung und der außergewöhnlichen Glastreppe sofort ein Gefühl von Leichtigkeit vermittelt. Das Licht fällt durch große Fensterflächen und trifft auf edle Sandsteinböden, die dem Haus eine klare, warme Präsenz verleihen. Die offene Bulthaupküche mit Küchenblock, sämtlichen Geräten und direktem Zugang zur Terrasse lädt zu entspannten Abenden und geselligen Runden ein, mit dem Blick in den aufwendig angelegten Garten stets im Hintergrund. Im Wohn- und Essbereich entfaltet ein stilvoller Kachelofen seine behagliche Strahlungswärme, ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente nahtlos verbinden.

Im Inneren öffnet sich Raum für acht Zimmer, darunter ein Arbeitszimmer und eine Einbaugarderobe mit separatem Abstellraum. Die Atmosphäre bleibt immer angenehm, denn im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für konstante, wohlige Temperaturen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist ebenso selbstverständlich wie die durchdachte Verbindung von Wohn- und Lebensbereichen, die nie statisch wirkt. Die Übergänge zwischen Drinnen und Draußen sind fließend: Weite Glasfronten öffnen sich zur Terrasse und in den Garten, wo die Sonne bis in die späten Stunden verweilt.

Im Dachgeschoss setzt sich das souveräne Raumkonzept fort. Ein großzügiger Master-Bedroom öffnet sich zu einem eigenen Ankleidezimmer und einem Masterbad en Suite mit Sauna und Vollausstattung. Zwei weitere Zimmer bieten Flexibilität für individuelle Wünsche. Das Masterbad lässt durch die große Dachschräge und das Oberlicht viel Helligkeit herein und schafft einen Rückzugsort, der Ruhe und Komfort vereint. Im Spitzboden befinden sich ein einladendes Gästezimmer, ein modernes Bad und eine smarte Stauraumlösung, alles fein aufeinander abgestimmt.

Das Untergeschoss hält eine separat zugängliche Zweizimmer-Einliegerwohnung bereit, ergänzt durch Waschküche und Kellerräume. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Das großzügige, direkt angrenzende Gartengrundstück mit prachtvollem Baumbestand und einem Gartenhäuschen schafft einen Rahmen, der Rückzug ebenso wie Begegnung möglich macht.

Die Gartenanlage selbst überrascht mit zwei Sonnenterrassen und einem architektonisch gestalteten Hochteich, dessen Wasserkaskaden leise für ein beständiges, exklusives Ambiente sorgen.

Hier verschmilzt moderne Großzügigkeit mit liebevoller Detailtreue. Wer das Haus betritt, spürt die Sorgfalt, mit der jeder Raum gestaltet wurde. Das sanft gefilterte Licht

unter alten Bäumen, das Gefühl von Offenheit und Geborgenheit, all das bleibt im Gedächtnis, lange nachdem man den Garten verlassen hat.

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Ausstattung und Details

- Premium Immobilie der Extraklasse in bester Wohn und Feldrandlage
- Moderne Großzügigkeit, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit edlem Sandstein und Zugang zum Garten und Terrasse
- Stilvoller Kachelofen für langanhaltende, behagliche Strahlungswärme
- Offene Bulthaupküche mit Küchenblock und allen elektrischen Geräten sowie Zugang zur Terrasse
- Absolute Besonderheit: Schwereloser Luxus, Eine außergewöhnliche Glastreppe löst die Schwerkraft auf
- Aufwendig gestaltete Gartenanlage mit zwei Sonnenterrassen und einem architektonischen Hochteich, dessen edle Wasserkaskaden für ein exklusives Wohlfühlambiente sorgen
- Arbeitszimmer
- Einbaugarderobe mit Abstellraum
- Gäste WC
- Fußbodenheizung in der ganzen Immobilie
- Dachgeschoss:
- Souveränes Raumkonzept, Großzügiger Master-Bedroom und zwei multifunktionale Zimmer
- Masterbad en Suite mit eigener Sauna und Vollausstattung
- Ankleidezimmer

Spitzboden:
- Einladendes Gästezimmer, modernes Bad und smarte Stauraumlösung

Untergeschoss:
- Zweizimmer Einliegerwohnung mit separaten Eingang
- Waschküche
- Kelleräume

-Doppelgarage mit zwei Außenstellplätze
- Großzügiges, direkt angrenzendes Gartengrundstück mit prachtvollem alten Baumbestand und einem hochwertigen Gartenhäuschen, das keinerlei Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

Alles zum Standort

Karlsruhe-Grötzingen besticht als grüner und familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner niedrigen Bevölkerungsdichte und hohen Wohnqualität ein besonders behagliches Lebensumfeld schafft. Die hervorragende Anbindung an das pulsierende Karlsruhe sowie das vielfältige Beschäftigungsangebot machen diesen Standort zu einer idealen Wahl für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Nähe und naturnahem Wohnen legen. Das Wohngebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Grundstücken, die viel Raum für Privatsphäre und individuelle Entfaltung bieten – ein perfektes Fundament für ein harmonisches Familienleben.

In Grötzingen finden Familien ein sicheres und naturnahes Umfeld, das durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine lebendige Gemeinschaft geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen lädt zu unvergesslichen Stunden im Freien ein, während vielfältige Sportangebote bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So liegt beispielsweise ein Sportplatz nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt, und weitere Grünflächen sowie Spielplätze sind in maximal zehn Minuten bequem erreichbar. Diese naturnahe Umgebung fördert nicht nur die gesunde Entwicklung der Kinder, sondern stärkt auch das Miteinander in der Nachbarschaft.

Für Familien mit Kindern ist das Bildungsangebot in Grötzingen besonders attraktiv: Die Augustenburg Gemeinschaftsschule mit Grund- und weiterführenden Schulzweigen befindet sich in nur etwa acht bis neun Minuten Fußweg, ergänzt durch mehrere Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gewährleistet kurze und sichere Wege im Alltag. Zudem sind zahlreiche Ärzte und Apotheken innerhalb von zehn bis fünfzehn Gehminuten erreichbar, was ein beruhigendes Maß an medizinischer Versorgung und Sicherheit bietet. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, sodass der tägliche Bedarf unkompliziert gedeckt werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in zwei bis vier Minuten Fußweg sowie durch die S-Bahn-Station Grötzingen Oberausstraße in sieben Minuten Fußweg ausgezeichnet, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und sicherer Nachbarschaft macht Karlsruhe-Grötzingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine behütete und zugleich lebendige Heimat bieten möchten. Hier finden Sie den Raum und die Lebensqualität, die eine glückliche und gesunde Familienentwicklung nachhaltig fördern.

Objektnummer: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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: 26015039 - 76229 Karlsruhe / Grötzingen

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