

Karlsruhe / Thomashof

# Geräumiges Familienhaus mit Wintergarten und Garage am Thomashof

CODICE OGGETTO: 24015023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24015023	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 188 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 82 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1946	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	237.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.06.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof**

## Una prima impressione

Dieses geräumige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für die ganze Familie. Es befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am naturnahen Thomashof und überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Das Haus wurde im Jahr 1946 erbaut und durch einen großzügigen Anbau im Jahr 1992 erweitert. Der offene Wohn- und Essbereich mit Einbauküche ist ein zentraler Treffpunkt im Haus. Hier sorgt ein Pelletkamin für gemütliche Stunden und eine Wandheizung für wohlige Wärme. Dank der großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in die Räume und verleiht dem Haus eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter ein chices Studio und eine Galerie, die als Rückzugsort dienen können. Zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC sorgen für Komfort. Zudem gibt es zwei Balkone und eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einladen. Der gepflegte Garten mit einem Gartenhäuschen bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und für Hobbygärtner zum Gestalten. Ein Keller sowie Hobbyraum bzw. eine Werkstatt und Garage rundet das Angebot ab. Die Immobilie besticht zudem durch ihre gute Verkehrsanbindung, denn der ÖPNV ist direkt vor der Haustür erreichbar. Diese gepflegte Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Haus begeistern.

CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

## Dettagli dei servizi

- Wohnlage am naturnahen Thomashof
- Genügend Platz für die ganze Familie
- Großzügiger Anbau
- Wintergarten
- Offener Wohn und Essbereich  
mit Einbauküche
- Pelletkamin
- Wandheizung
- Sehr helle Räume
- Chice Galerie
- Großes Studio
- Zwei Badezimmer
- Gäste WC
- Zwei Balkone
- Terrasse
- Gepflegter Garten
- Gartenhäuschen
- Keller
- Hobbyraum/Werkstatt
- Garage
- Beste Verkehrsanbindung
- ÖPNV direkt vor der Haustür

**CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof**

## Tutto sulla posizione

Wohnlage am naturnahen Thomashof. Die kleine Siedlung Thomashof liegt auf dem Scheitelpunkt der Rittnertstraße (K 9654) zwischen Durlach und Stupferich. Heute befinden sich hier landwirtschaftliche Anwesen, ein Forsthaus, ein Backlädle sowie das Gemeindezentrum. Durlach zählt zu den beliebtesten Stadtteilen in Karlsruhe. Mittelalterliches Flair prägt die Durlacher Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz, der Stadtmauer und der ältesten Gartenanlage der Stadt Karlsruhe, dem Durlacher Schlossgarten. Vor Ort befinden sich ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Die Autobahnanschlusstellen KA-Durlach, KA-Mitte und KA-Nord sind jeweils in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die KA-Innenstadt ist in ca. 15 Autominuten oder per direkter S-Bahn-Verbindung (ca. 10-15 min ab Durlach) erreichbar. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung gibt es zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 237.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

**CODICE OGGETTO: 24015023 - 76227 Karlsruhe / Thomashof**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)