

Karlsruhe / Hohenwettersbach

# Reizvolle Doppelhaushälfte in ruhiger und naturnaher Lage

Número da propriedade: 24015016



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

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24015016	Preço de compra	680.000 EUR
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 89 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	139.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.04.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Uma primeira impressão

Diese familienfreundliche und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> beste Wohnbedingungen. Das Haus befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage und grenzt an ein unverbaubares Landschaftsschutzgebiet, was für eine idyllische und ruhige Umgebung sorgt. Das Haus verfügt über einen hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und Balkon mit schöner Aussicht in die Natur. Die offene Küche ist mit einem Gasherd und modernen elektrischen Geräten ausgestattet. Der Dielenboden aus Schwarzwald Douglasie erstreckt sich über Wohn- und Esszimmer sowie Schlaf- und Kinderzimmer und verleiht den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 5.5 Zimmer, darunter ein geräumiges und helles Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Badezimmer im Untergeschoss. Zudem bietet das Haus ein Hobbyraum im Spitzboden, ein großes Arbeitszimmer und einen weiteren Hobbyraum im Untergeschoss. Die Immobilie verfügt zudem über eine Garage unterkellert, die zusätzlichen Platz für Gartengeräte oder als Abstellraum bietet. Ein Highlight ist die Zisterne im Garten mit einem Fassungsvermögen von 20.000 Litern, die zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann. Die teilüberdachte Terrasse für Sitzgelegenheit und der herrliche sonnige Garten mit Freisitz laden zum Verweilen im Freien ein. Die moderne Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. In den letzten Jahren wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt, darunter die Installation einer neuen Wärmezeitschaltuhr, die Ausstrahlung der Therme sowie die komplett Überarbeitung der Holzfenster. Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte in gehobener Ausstattungsqualität und eignet sich perfekt für Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger und naturnaher Umgebung suchen. Entdecken Sie diese Immobilie und lassen Sie sich von ihren Vorzügen überzeugen.

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Detalhes do equipamento

- Familienfreundliche und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte
- Beste Wohnlage
- Angrenzend an ein unverbaubares Landschaftsschutzgebiet
- Heller grosszügiger Wohn/Essbereich mit Balkon
- Kaminofen
- Offene Küche mit Gasherd und elektrischen Geräten
- Dielenboden Schwarzwald Douglasie in Wohn/Esszimmer, Schlaf und Kinderzimmer
- Grosses Tageslichtbad
- Hobbyraum im Spitzboden
- Geräumiges Arbeitszimmer und Hobbyraum im Untergeschoss
- Badezimmer im Untergeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Teilüberdachte Terrasse
- Unterkellerte Garage
- Sehr schöner Sonnengarten mit Freisitz
- Zisterne im Garten mit einem Fassungsvermögen von 20.000 Liter

**Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach**

## Tudo sobre a localização

Hohenwettersbach gehört zu den Bergdörfern von Karlsruhe. Der kinderfreundliche Höhenstadtteil mit rund 230 Metern über dem Meeresspiegel und 116 Metern über Karlsruhe am Rande des Schwarzwaldes gelegen, erfreut das Naherholungsgebiet durch seine hügelige Landschaft mit viel frischer Luft. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Netto, Bäcker und Metzger sind fußläufig zu erreichen, Kindergärten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Durch die Erweiterung der Neubaugebiete ist die Einwohnerzahl stark angewachsen, doch der kinderfreundliche Höhenstadtteil hat seinen dörflichen Charakter erhalten. Das großzügige Doppelhaus liegt zentrumsnah und ist doch im Grünen. Hohenwettersbach ist durch eine Ringbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch kurze Taktzeiten ist die Karlsruher Innenstadt schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle ist 150 m entfernt. Mit guter Infrastruktur und vielen Möglichkeiten für Aktivitäten stehen ein allgemeiner Sportverein, Fußballplatz und ein Tennisclub sowie der örtliche Musikverein und die offene Jugendwerkstatt Karlsruhe zur Auswahl. Den schön angelegten Golfpark Karlsruhe, Gut Batzenhof, erreichen Sie in nur 15 Minuten. Für die Betreuung und Bildung der Kinder stehen zwei Kindergärten sowie die örtliche Grundschule zur Verfügung. Die Innenstadt von Karlsruhe ist über die B10 in nur wenigen Minuten erreichbar. Mit der Autobahnanschlussstelle Karlsruhe-Karlsbad an der A5 und A8 ist der Stadtteil direkt an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten Wohnlage und überzeugt durch die moderne Ausstattung und die vielen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Die Autobahn ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 139.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 24015016 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)