

Karlsruhe / Hohenwettersbach

# Doppelhaushälfte als modernes, energieeffizientes und familienfreundliches Zuhause

Objektnummer: 24015011



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

**KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 336 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24015011               |
| Wohnfläche    | ca. 176 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 6                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 2013                   |
| Stellplatz    | 1 x Carport            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 840.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

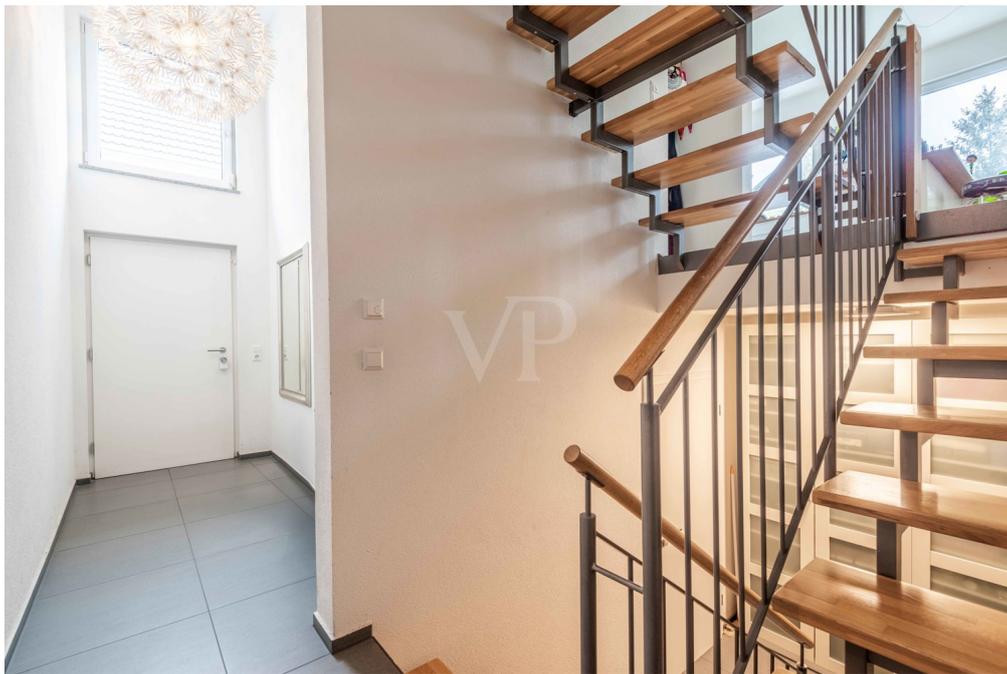
Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                            |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP          | Endenergieverbrauch     | 29.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2034      | Energie-Effizienzklasse | A+                         |
| Befuerung                  | Elektro         |                         |                            |

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Die Immobilie



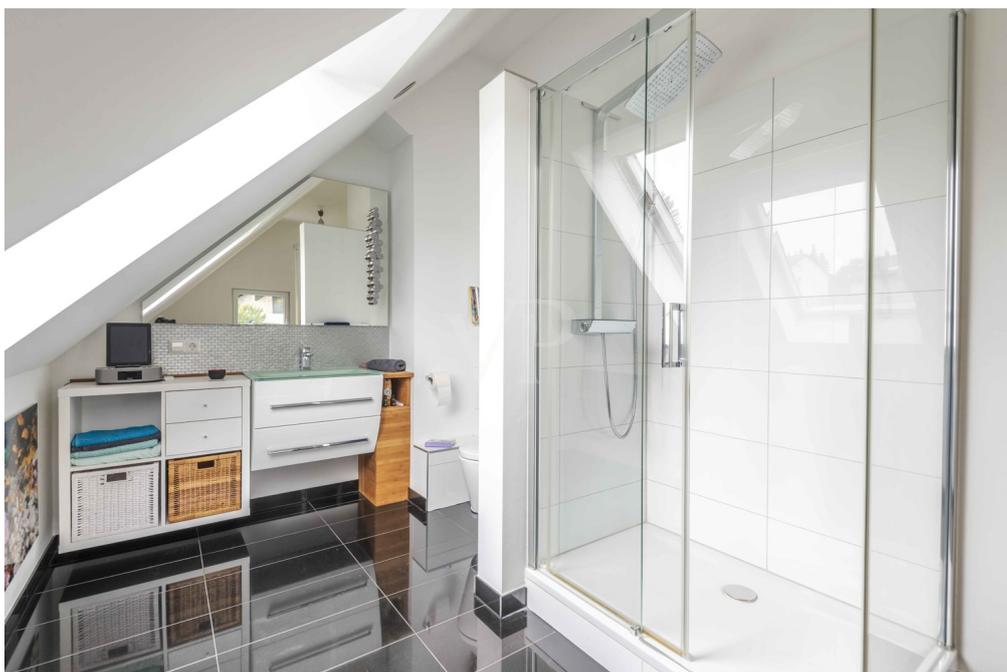
Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause. Diese moderne Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2013 errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie oder Paare, die gerne großzügig leben. Das Grundstück umfasst ca. 336 m<sup>2</sup> und verfügt über einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 2 Badezimmer und eine großzügige Terrasse. Die Immobilie besticht durch ihre helle und moderne Ausstattung. Die gehobene Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung, Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und elektrische Rollläden die für Komfort und Sicherheit sorgen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein hochwertiger Parkettboden aus Eiche sowie Fliesen in den Badezimmern. Die offene Treppe mit Holzstufen und der Kamin im Wohnbereich verleihen dem Haus eine gemütliche und wohlige Atmosphäre. Der Außenluftanschluss am Kaminofen mit externer Verbrennungsluftzufuhr, sorgt neben einem besseren Raumklima auch für mehr Effizienz beim Heizen. Die hochwertige Ausstattung und die modernen Elemente machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legt. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Heizungsart sorgt nicht nur für angenehme Temperaturen und Raumklima im Haus, sondern schont auch die Umwelt und reduziert die Energiekosten. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Entspannung im Freien. Zudem verfügt die Immobilie über einen Carport mit Wallbox, der das Laden eines Elektroautos ermöglicht und somit umweltfreundliche Mobilität unterstützt. Diese neuwertige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren gepflegten Gesamtzustand. Ein ideales Zuhause für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Eigenheim sind. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Ausstattung und Details

- zwei Bäder
- sechs Zimmer
- Einbauküche mit Mielegeräte
- Fenster: Kunststoff, 3-fach isolierverglast
- Dachflächenfenster Velux
- elektr. Rolläden EG, Alu Lamellenjalousien
- manuell Rolläden Küche und OG
- Böden: Parkett (Eiche Stäbchenparkett) Wohnen und Schlafen
- Fliesen: Küche und Bäder
- Bambus: Dachgeschoss
- Treppe: offen, Holzstufen
- Kaminofen: raumluftunabhängig- externe Zuluf
- Terrasse: überdacht, elektrische Markise (weinor)
- Horizontalbeschattung
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe (innenliegend)
- Wohnraumlüftung mit Wärme- u. Luftfeuchtigkeit Rückgewinnung
- 16 cm Perimeter Dämmung
- Netzkabel und Satellitenschüssel
- Rohrleitungen: Edelstahl
- Carport mit Wallbox (11kw)
- Versorgungsschacht für Photovoltaik /Solarthermie (vorhanden)

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Alles zum Standort

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 fußläufig, 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 Einfamilienhaus 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 viel Möglichkeiten für Aktivitäten stehen ein allgemeiner Sportverein, Fußballplatz und ein Tennisclub sowie der örtliche Musikverein 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.

Objektnummer: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24015011 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)