

Karlsruhe / Thomashof

Geräumiges Familienhaus mit Wintergarten und gepflegtem Garten

Property ID: 24015003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188,21 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 450 m²

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

At a glance

Property ID	24015003
Living Space	ca. 188,21 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1946
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 81 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	FLUESSIGGAS
Energy certificate valid until	18.06.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	237.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property



Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property



Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property



Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property



Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property



Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

The property

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

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

A first impression

Die großzügige Immobilie befindet sich in Stadtrandlage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 188.21 m² ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus aus dem Baujahr 1946 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Ein Pelletkamin sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und die Wandheizung trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Die sehr hellen Räume geben ein Gefühl von Leichtigkeit und Weite. Ein großzügiger Anbau mit Garage aus dem Jahr 1992 bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobby- oder Werkstattbereiche. Ein Wintergarten sowie eine chice Galerie runden das besondere Wohnambiente ab. Zudem verfügt die Immobilie über ein großes Studio, ideal für kreative Projekte oder als Rückzugsort. Die Immobilie umfasst insgesamt 8 Zimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Zwei Balkone sowie eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Der gepflegte Garten mit Gartenhäuschen bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Immobilie verfügt zudem über einen Keller und eine Garage. Die beste Verkehrsanbindung sowie direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Alltag besonders komfortabel. Diese Immobilie bietet naturnahes Wohnen mit modernem Komfort und genügend Platz für die ganze Familie. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die eine gemütliche Wohnatmosphäre in gepflegter Umgebung schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Wohntraums zu überzeugen!

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

Details of amenities

- Naturnahes Wohnen
- 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

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

All about the location

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 Autobahnanschlusststellen 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.

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 237.20 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24015003 - 76227 Karlsruhe / Thomashof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com