Karlsruhe / Hohenwettersbach

Energieeffiziente Reihenhäuser: Moderne Ausstattung in Waldrandlage mit Festpreisgarantie!

Property ID: 24015046

PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 138,03 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 220 m²

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

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

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

At a glance

Property ID	24015046
Living Space	ca. 138,03 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	760.000 EUR
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Power Source	Air-to-water heat pump

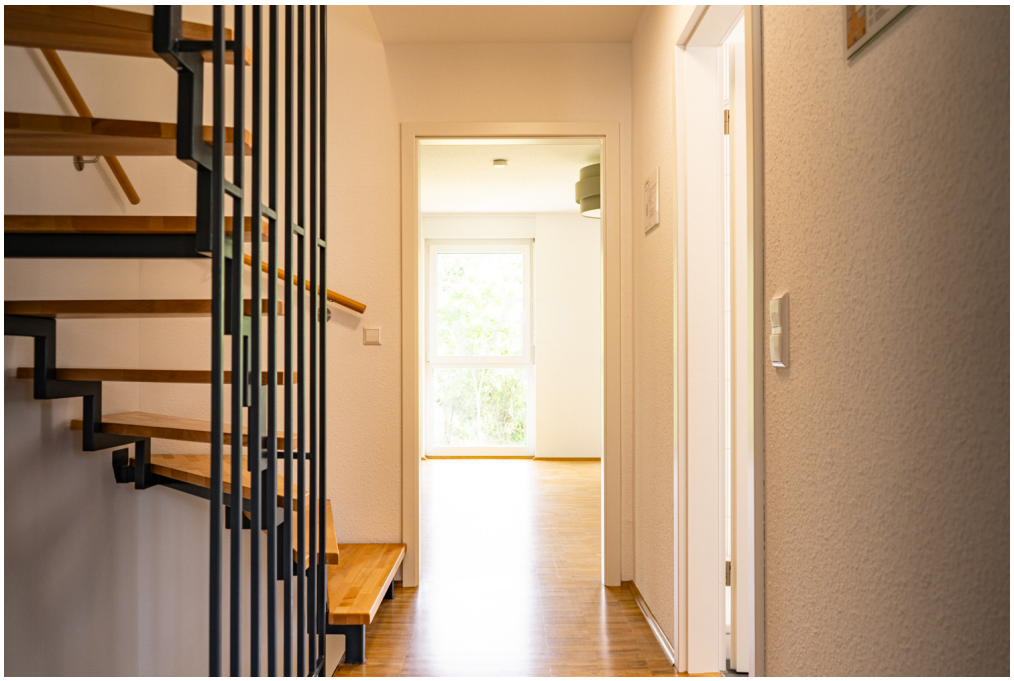
Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property



Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

A first impression

Zum Verkauf stehen vier hochwertige Reihenhäuser in einer begehrten Lage. Die Häuser befinden sich in einer kinderfreundlichen Sackgasse und bieten mit einer Wohnfläche von ca. 138,03 m²/ 135,62 m² ausreichend Platz für eine Familie, die sowohl Komfort als auch eine nachhaltige Bauweise schätzt. Das Projekt befindet sich in der Planungsphase und wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt. Profitieren Sie von der soliden und zukunftssicheren Projektierung, die sowohl nach den GEG 2024-Standards als auch unter den Förderrichtlinien der KfW-Gesetzgebung umgesetzt wird. Das Haus erstreckt sich über Drei-Ebenen und umfasst insgesamt 8 Zimmer. Die Raumaufteilung ist bedacht geplant, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für alle Familienmitglieder, während zwei stilvolle Badezimmer mit modernen Fliesen in den Formaten 30 x 60 cm zur Verfügung stehen. Ein großzügiges Gartengeschoss mit Terrasse ermöglicht einen direkten Zugang zum Außenbereich und schafft zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten. Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Balkon im Erdgeschoss, der einen angenehmen Blick ins Grüne bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre nachhaltige und energieeffiziente Bauweise aus. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage und einer Lunos e2 Lüftung inklusive Wärmerückgewinnung sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für umweltschonende Energienutzung. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung steigert den Wohnkomfort und ist besonders in den kälteren Monaten von Vorteil. Das massive Kalksandstein-Mauerwerk mit einem Vollwärmeschutz von 26 cm und die 3-fach Isolierverglasung tragen zu einer ausgezeichneten Energieeffizienz bei. Für die Ausstattung wurde auf Materialien von gehobener Qualität geachtet. Eichenparkett in den Wohn- und Schlafbereichen verleiht dem Haus eine wertige Optik und ein angenehmes Raumgefühl. Jeder Einheit ist ein Stellplatz zugeordnet, der den Komfort des Alltags steigert. Darüber hinaus ist eine Vorbereitung für eine Ladesteckdose für Elektroautos vorhanden, was die Immobilie besonders fortschrittlich und zukunftsorientiert macht. Die separierte Grundstücksaufteilung garantiert eine klare Abgrenzung und Privatsphäre zu den Nachbareinheiten. Dank der Feld- und Waldrandlage profitieren Bewohner von einem ruhigen Umfeld in der Nähe zur Natur. Ob zum Wandern oder für gemütliche Spaziergänge – die Vorzüge dieser Lage werden sich im Alltag schnell bemerkbar machen. Das Grundstück ist real geteilt, was eine eigenständige Verwaltung und Nutzung möglich macht. Dieses Haus bietet eine beispielhafte Ausstattung und wird schlüsselfertig mit einer Festpreisgarantie übergeben – ein sicherer Schritt in Ihre Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der Qualität und durchdachten Konzeption dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Details of amenities

- Vier Reihenhäuser in bester Feld und Waldrandlage
- Schlüsselfertig mit Festpreisgarantie!
- Kinderfreundlich in Sackgasse gelegen
- Real geteilte Grundstücke
- Beispielhafte Ausstattung
- GEG 2024 + KFWG Förderung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Lunos e2 Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Massives Kalksandstein-Mauerwerk mit Vollwärmeschutz 26 cm
- 3-fach Isolierverglasung
- Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenformate 30 x 60 cm
- Gartengeschoss mit Terrasse
- Großzügiger Balkon im Erdgeschoss
- Dachgaube zur Gartenseite
- Ein Stellplatz je Einheit
- Vorbereitung Ladesteckdose E-Auto Stellplatz

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

All about the location

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. Hohenwettersbach ist durch eine Ringbuslinie an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch kurze Taktzeiten ist die Karlsruher Innenstadt schnell erreichbar. 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.

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. 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.

Property ID: 24015046 - 76228 Karlsruhe / Hohenwettersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com