Karlsruhe / Waldstadt

Attraktive und sonnige 3-Zi-Wohnung mit Balkon in der Waldstadt

Property ID: 25015006

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 66 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

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

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

At a glance

Property ID	25015006
Living Space	ca. 66 m²
Floor	1
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1959

Purchase Price	240.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	12.04.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	107.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

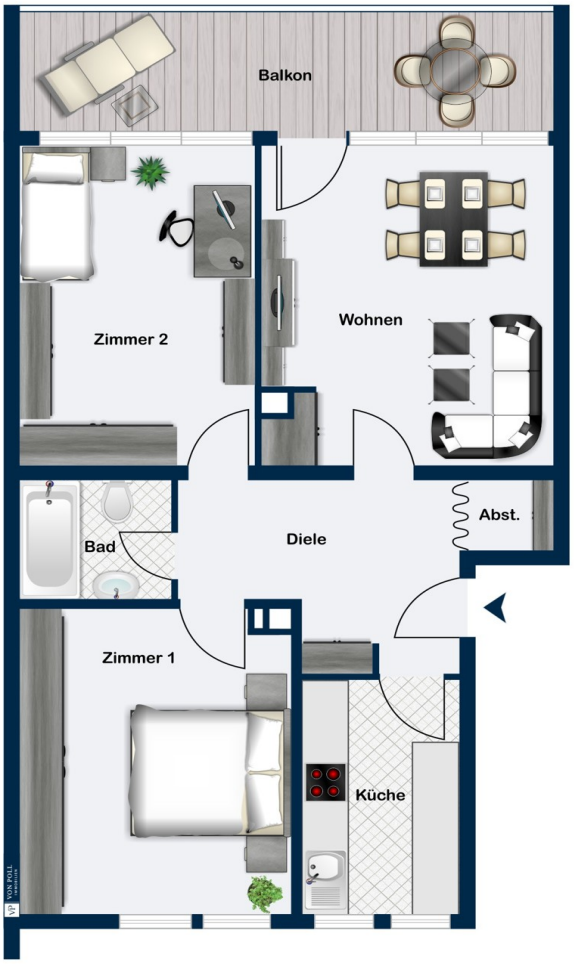
The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

The property

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Floor plans



1. Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

A first impression

Diese gepflegte 3 Zimmer Etagenwohnung, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² eine attraktive Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem ruhig gelegenen Wohnsitz in der beliebten Waldstadt sind. Die Einheit befindet sich in einem guten Allgemeinzustand, da sie regelmäßig instand gehalten wurde, zuletzt durch die Modernisierung im Jahr 2020, welche sich unter anderem in der Erneuerung der Fenster und Balkone widerspiegelte. Eine aktuelle Dachsanierung mit Aufbau von Solarpanels ist in Planung um die Immobilie auf dem neuesten Stand zu halten. Der Grundriss gestaltet sich als besonders vorteilhaft mit insgesamt drei Zimmern, die durch eine helle, freundliche Atmosphäre bestechen. Der Wohnbereich und die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Dank der großen Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung aus dem Jahr 2020, genießen Sie eine ausgezeichnete Isolierung und angenehme Lichtverhältnisse in allen Räumen. Der Boden ist mit Laminat in heller Holzoptik ausgestattet, was den Räumen ein gemütliches und einladendes Flair verleiht. Die Türen aus Holz ergänzen das wohnliche Ambiente. Das Badezimmer ist innenliegend und verfügt über eine Wanne, ein Waschbecken und ein WC. Ein Durchlauferhitzer sorgt für eine effiziente Warmwasserversorgung. Besonderes Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon, welcher im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen erneuert wurde. Das Geländer wurde neu installiert, und die Fassade des Gebäudes ist frisch gestrichen worden, was zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes beiträgt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, ohne auf Wettereinflüsse Rücksicht nehmen zu müssen. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung. Die Anbindung an die Fernwärme gewährleistet eine angenehme und effiziente Heizungsart, die zu einem komfortablen Wohngefühl beiträgt. Diese Wohnung vereint Funktionalität und Behaglichkeit in einem modernisierten Rahmen, die für sowohl Einzelpersonen als auch Paare ideal geeignet ist. Ihr gepflegter Zustand und die bereits durchgeführten Maßnahmen machen sie zu einer attraktiven Wahl für den direkten Einzug ohne größeren Initialaufwand. Wir laden Sie herzlich ein, sich persönlich von dieser gemütlichen Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und treten Sie ein in Ihr zukünftiges Zuhause in der Waldstadt.

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Details of amenities

helle 3 Zimmer Wohnung
Grundriss im guten Schnitt
Fenster: Kunststoff 2-fach verglast- neu
Boden: Laminat, helle Holzoptik
Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
Durchlauferhitzer
überdachter Balkon, saniert
aktuelle Modernisierungsmaßnahme: Dachsanierung
Noch vermietet: Kaltmiete 660,-
Hausgeld: 457,- € (inkl. Rücklagen)

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

All about the location

Willkommen im zentral gelegenen und besonders vielfältigen Karlsruhe. Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Frauenhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen. Der im Nordosten der Stadt gelegene grüne und ruhige Stadtteil Waldstadt, zählt insbesondere für Familien zu den bevorzugten Wohngebieten. Dem Charakter der Waldstadt entsprechend steht auch dieses Mehrfamilienhaus inmitten einer weitläufigen Grünanlage mit altem Baumbestand. Die Lage in der Waldstadt besticht durch ihre ruhige Umgebung, die dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Die gute Infrastruktur mit Schulen, ein Kindergarten und die Europäische Schule sin ganz in der Nähe, den Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale Bahn- und Busanbindung, sind in diesem Stadtteil besonders berühmt und geschätzt. Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum.

Property ID: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25015006 - 76139 Karlsruhe / Waldstadt

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