

Exposé

Zweifamilienhaus in Karlsruhe

2 Einfamilienhäuser, grundsaniert 2019, unverbaubarer Ausblick, Karlsruhe-Knielingen - Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-365944

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:
K. August

76187 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020
Grundstücksfläche	328,00 m²
Etagen	3
Zimmer	10,00
Wohnfläche	248,43 m²
Nutzfläche	235,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um 2 freistehende Häuser, geeignet für mehr Generationen.

Die Häuser können auch einzeln erworben werden.

HAUS 1 wird nach Absprache übergeben

74,23 m², 2 Etagen + 25 m², großer Balkon

lt. Energieausweis: 85,6 kWh(m².a) Energiebedarf C

.

Haus 2 IST SOFORT BEZUGSFREI

174,20m² in 3 Etagen + 22m² mit teilweise überdachter Dachterrasse, hier wurde eine Auflast eingebaut, für den Bedarf eines Whirleppools

lt. Energieausweis: 63,8 kWh(m².a) Energiebedarf B.

Photovoltaikanlage (zur Zeit monatliche Vergütung 128 EUR)

Die Baugenehmigung vom 26.06.2019 beinhaltet gleichzeitig die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Ausstattung

Haus 1, saniert 2019:

- Kunststofffenster 3fach verglast
- Holztreppen
- Fassade und Dach gedämmt
- elektrische Jalousien
- Einbauküche aus 2019 mit Küchengeräten Bosch/Miele Neupreis 2019: 25.000 €
- Fußbodenheizung im Obergeschoss

Haus 2 , saniert 2019:

- Holz-/Kunststofffenster 3fach verglast.
- Fliesenboden
- Heizkörper im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Fassade und Dach gedämmt
- el. Rolläden
- große Dachterrasse
- Gas-/Zentralheizung 2019
- Einbauküche und Neff-Geräte
- Fußbodenheizung im 3. OG

Die Häuser liegen einander gegenüber. Jedes Haus hat einen separaten Eingang.

Haus 1 verfügt über 2 Keller,

Haus 2 ohne Keller - Abstellraum vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Beide Häuser haben eine Ökowand mit Holzfassade als Verkleidung .

Die Ökowand ist in Holzrahmenfachwerkkonstruktion mit einer Gesamtstärke von 320 mm gestaltet.

3-fach-Verglasung für erhöhten Wärmeschutz inklusiv warmer Kante.

Laut Energieausweis vom 21. Januar 2022 handelt es sich bei

Haus 1 um Energiebedarf B, 63,8 kWh

Haus 2 um Energiebedarf C, 85,6 kWh

Lage

Die Häuser liegen im historischen Ortskern von Karlsruhe-Knielingen mit guter Verbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, diese sind fußläufig erreichbar in 3-5 Minuten

Infrastruktur:

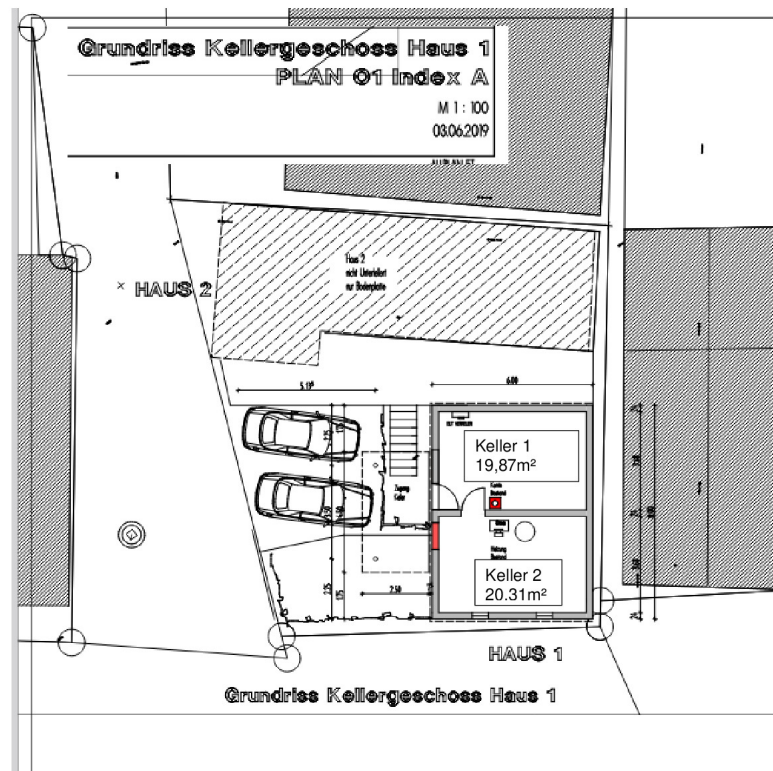
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

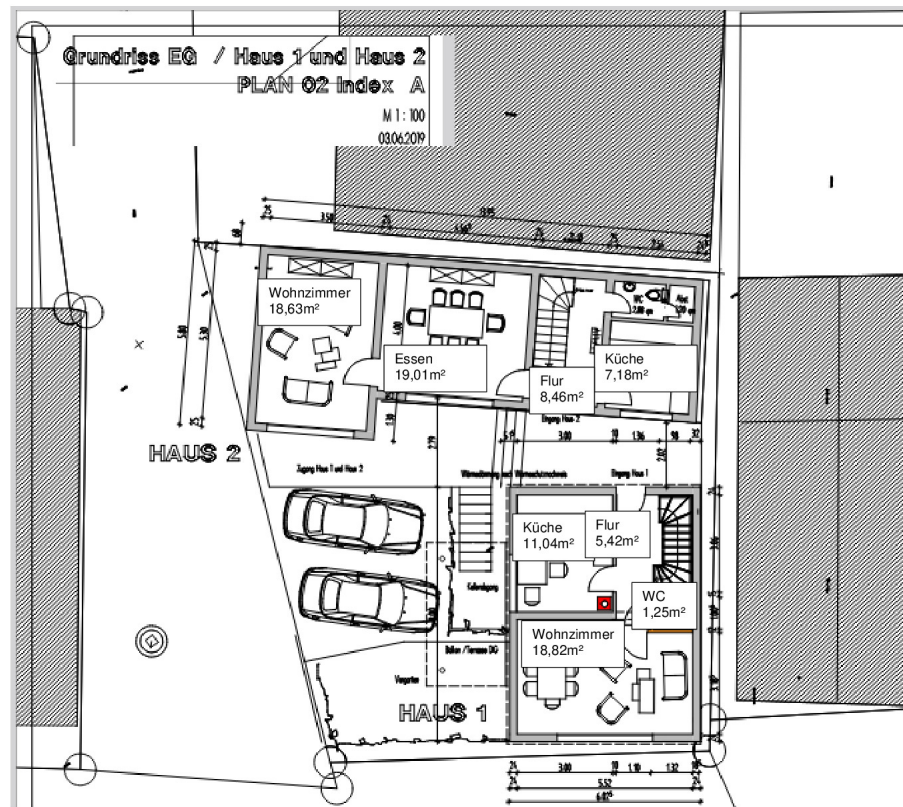
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Grundrisse



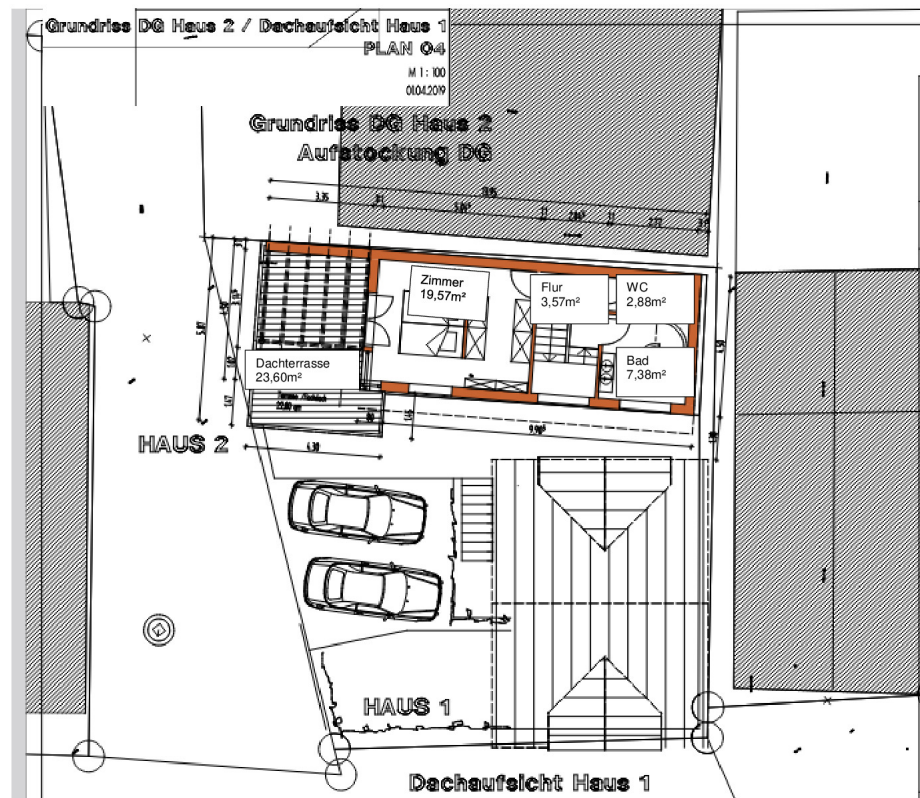
Exposé - Grundrisse



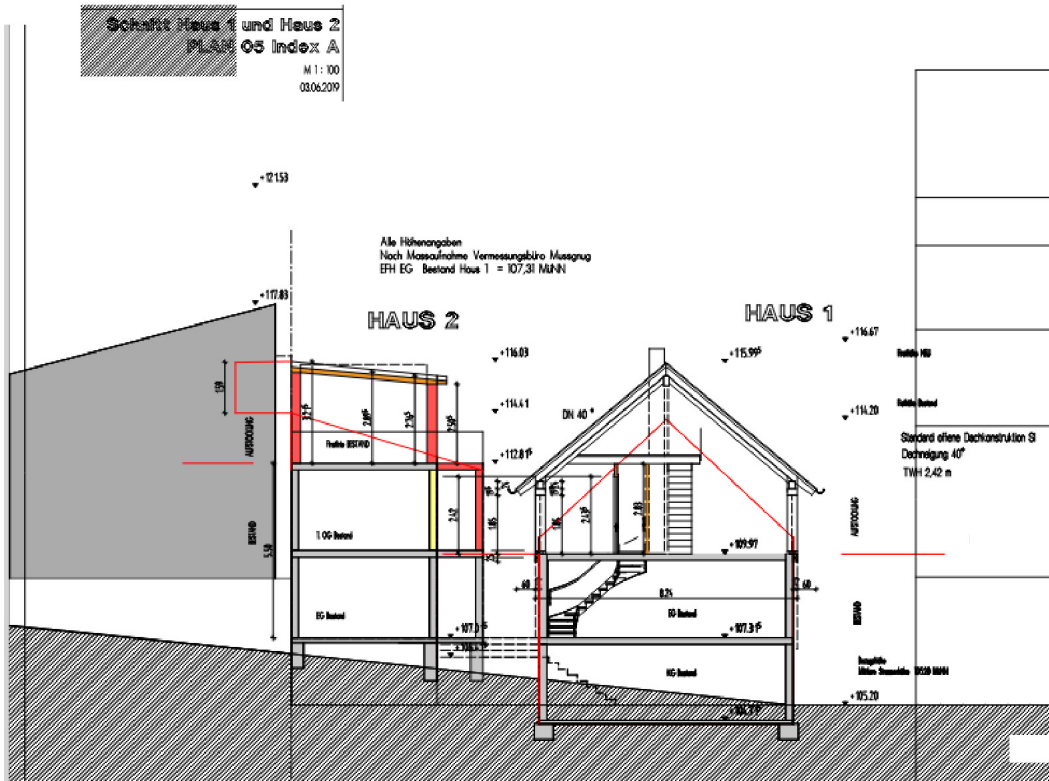
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Bilder Haus 1
2. Bilder Haus 2

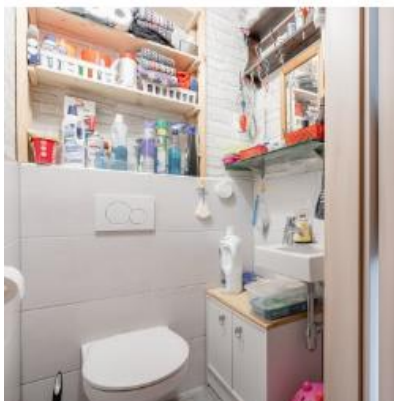
Blick auf Haus 1



Eingangsbereich Haus 1



Küche Haus 1



Gäste-WC Haus 1



Wohnzimmer Haus 1





Büro Haus 1



Schlafzimmer Haus 1



Bad Haus 1



Balkon Haus 1



Dachgeschoss Haus 1



Eingang

Haus 2

Haus 1



Erdgeschoss: Einbauküche



Esszimmer mit Blick zum Wohnzimmer

1. Obergeschoss



Badezimmer mit Dusche



Obergeschoss Zimmer 1



Zimmer 2



Treppenaufgang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss:
Duschraum mit begehbare Dusche



separates WC



Schlafzimmer mit Blick zum begehbaren
Kleiderschrank Richtung Dusch- /WC-Raum



Schlafzimmer mit Blick zur Dachterrasse

