

# Exposé

## Einfamilienhaus in Karlsruhe

### Waldstadt Freistehendes Haus Neubau 2024



Objekt-Nr. OM-377595

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **2.200.000 €**

Ansprechpartner:  
Uljana Hilz  
Telefon: 0179 5477987

76139 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	1.080,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Traumhaus in einer der begehrtesten Lagen von Karlsruhe.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, das 2023 erbaut wurde, bietet Ihnen und Ihrer Familie modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf beeindruckenden 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnen sich lichtdurchflutete Räume und ein luxuriöses Ambiente, das kaum Wünsche offenlässt.

Das zweigeschossige Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die acht großzügige Zimmer umfasst. Vier stilvolle Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Luxusausstattung setzt sich in den vier eleganten Badezimmern fort, die Exklusivität und Entspannung mit modernen Annehmlichkeiten verbinden.

Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Gästefürwohnung oder für familiäre Zwecke. Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und der liebevoll gestaltete Garten auf dem ca. 1.080 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet erholsame Stunden im Grünen.

Ein Keller mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche sorgt für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Das neuwertige Haus steht zum Kauf bereit und bietet gepaart mit seiner eindrucksvollen Ausstattung eine ideale Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Zögern Sie nicht, diese einzigartige Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihrem Charme zu überzeugen.

## Ausstattung

Ausstattung Beschreibung

- KfW 70 Effizienzhaus mit vollständig abgedichtetem und gedämmtem Bestandskeller (Energiebedarf laut Ausweis 20,2 kWh)
- Massivbauweise mit 36,5 cm starken Poroton-Außenwänden und modernem Satteldach
- Hochwertige Holz/Alufenster aus Merantiholz, bodentief und deckenhoch mit 3-fach Verglasung
- Einbruchschutzverglasung im Erdgeschoss und Keller, ausgestattet mit Schließkontakten und Raffstore-Jalousien
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer in zwei Kellerräumen) für optimalen Wohnkomfort
- Glen Dimplex Wärmepumpe System M für effizientes Heizen und Kühlen
- Hochklassige UP-Armaturen und Sanitärgegenstände von Axxor, Bette und Geberit
- Großformatige 120 x 120 cm Fliesen in Bädern und Nassräumen, mit großflächigen, 2700

cm hohen Fliesen in Duschbereichen

- Leistungsstarke PV-Anlage (12,96 KWp) mit 11,6 KWh Batteriemodul zur Eigenstromversorgung
- Satellitenanlage mit Anschluss in allen Schlafräumen für optimale Unterhaltung
- Stilvolle abgehängte Decke im Wohnzimmer mit Schattenfuge und einer Deckenhöhe von 2,90 m
- Exklusive Einbauküche mit Keramikarbeitsplatte, Miele-Geräten, und integriertem Dampfgerar
- Innovatives Abluftsystem, Quooker mit Kohlensäureanreicherung, und zusätzliche Vorbereitungen für eine zweite Küchenzeile
- Holzfußboden im ganzen Haus mit 3 m langen Dielen für elegantes Wohnambiente
- Moderne Sichtbetonwand im Wohnzimmer mit integrierten Elektrik- und TV-Anschlüssen
- Hochwertige Haustüren aus Holz, kombiniert mit einem umfassenden Bus System (KNX und Loxone)
- Glastaster in allen Wohnräumen
- Vorbereitung Alarmanlage und Fingerscanner am Haupteingang
- Edle Dana Innentüren mit innenliegenden Bändern und Softclose-Funktion im Erd- und Obergeschoss
- Innovatives Schlafzimmerdesign mit zweiter Ebene als Ankleidebereich
- Maßgefertigter Einbauspiegelschrank im Elternbad (Schreinerarbeit)
- Vorausschauende Vorbereitung für Klimaanlage in allen Schlafräumen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der begehrten Waldstadt von Karlsruhe, einer der grünen Oasen der Stadt, die für ihre Familienfreundlichkeit und hervorragende Lebensqualität bekannt ist. Die Lage besticht durch eine optimale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Von hier aus erreichen Sie bequem das pulsierende Stadtzentrum von Karlsruhe, während Sie gleichzeitig von den weitläufigen Grünflächen und Wäldern profitieren, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten eignen.

In der Umgebung finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind ebenso schnell erreichbar wie Bildungseinrichtungen und Kindergärten, die die Waldstadt zu einem idealen Standort für

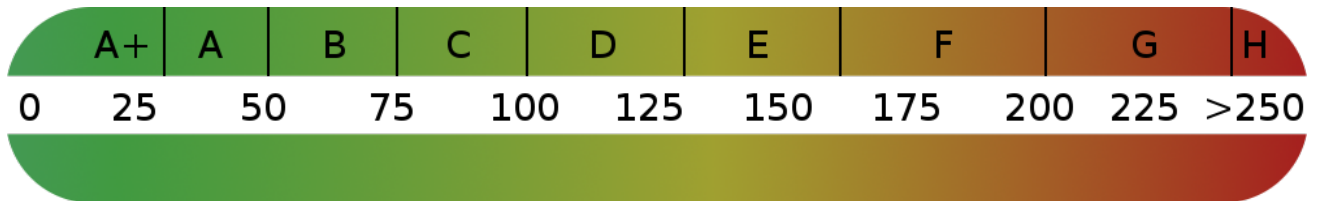
Familien machen. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch öffentliche Verkehrsmittel und die nahegelegenen Autobahnanschlüsse gewährleistet, sodass Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt und darüber hinaus gelangen. Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage und zugleich hervorragender infrastruktureller Anbindung macht diese Immobilie zu einem äußerst attraktiven Angebot, das Komfort und Lebensqualität in bester Weise vereint.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche-Lagerraum

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Aufgang 1. OG



Büro 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Stellfläche DG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Bad UG



Dusche UG

# Exposé - Galerie

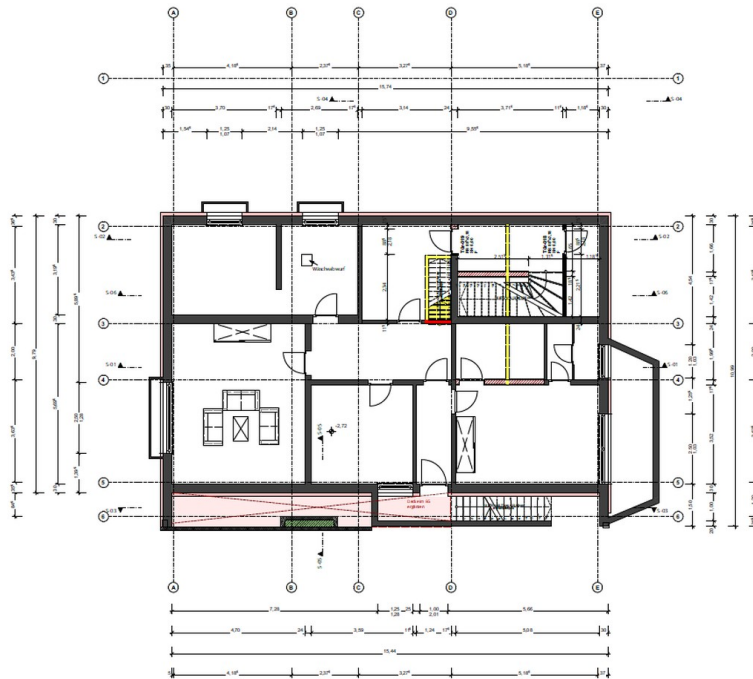


Hobbyraum UG

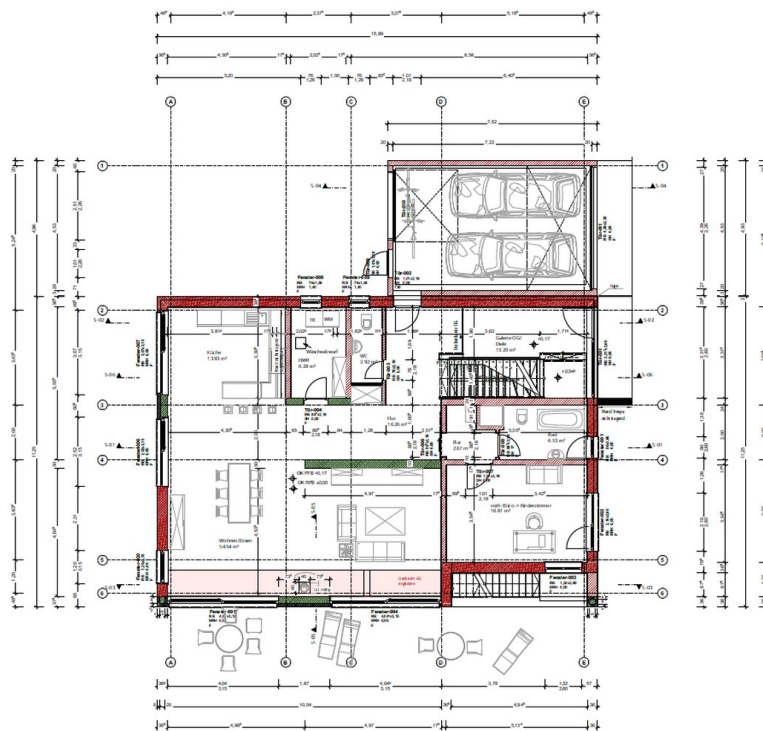


Büro UG

# Exposé - Grundrisse

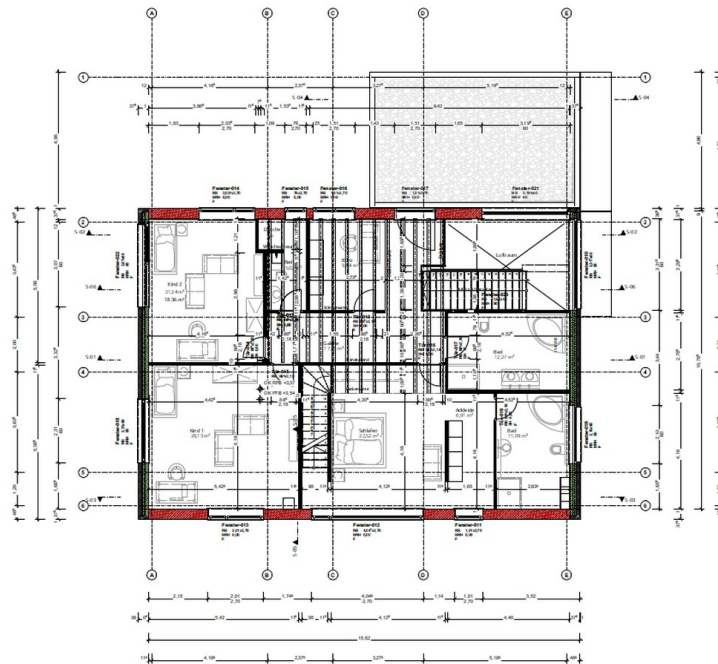


Grundriss UG

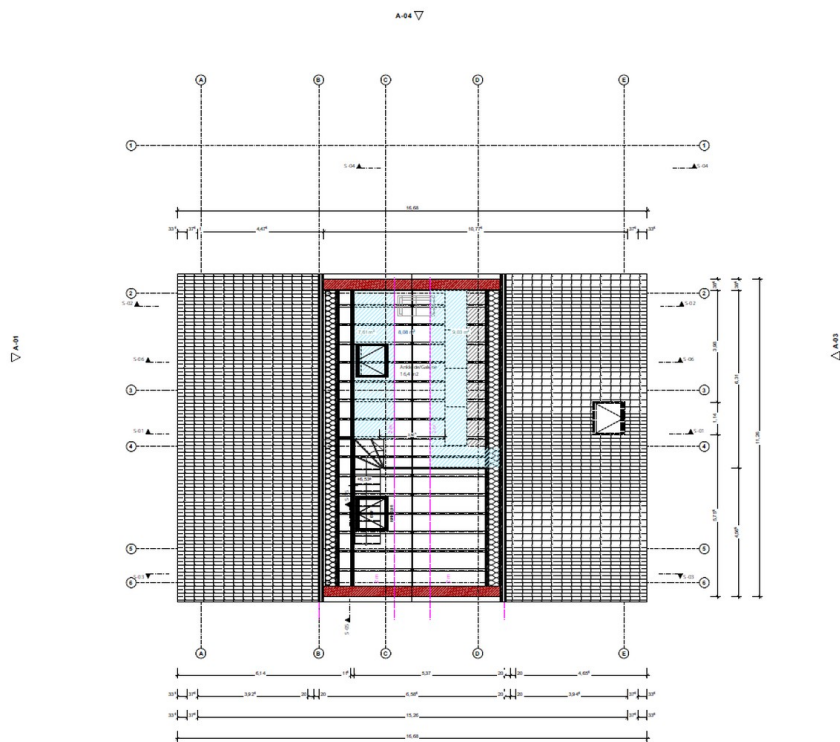


Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss DG