

# Exposé

## Einfamilienhaus in Karlsruhe

### Großzügiges Familienidyll - bezugsbereit – Privatverkauf – Mieteinnahmen dazu

Objekt-Nr. OM-424366

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **934.000 €**

76139 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2015      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 500,00 m² | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 5                 |
| Zimmer            | 9,00      | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 315,00 m² | Heizung      | Sonstiges         |
| Energieträger     | Strom     |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Familientraum!

Großes Wohnparadies, ruhig, stadtnah, top gepflegt, sofort beziehbar!

Im Privatverkauf!

Neubau, Erstbezug 2020, EFH + 2 separate Wohnungen und gepflegter Garten.

Eigennutzung sofort & Altersvorsorge inkl.

## Ausstattung

Kein Sanierungsbedarf

Sehr gute Energieeffizienz

Sicheres und familienfreundliches Umfeld

Alle Vorteile einer modernen Großstadt sowie Großzügigkeit und Naturnähe.

Vielfältige Möglichkeiten ... Wohnen, Arbeiten, Mehrgenerationen-Wohnen ...

Mieteinnahmen zur Finanzierungsunterstützung

Kurz gesagt: Eine echte Gelegenheit!

+ modernes Eigenheim + sofort Rendite + Steuervorteile

Perfekt für Familie, Mehrgenerationen und smarte Altersvorsorge.

Und das alles im Privatverkauf - ohne Maklerprovision!

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Im Ostteil von Karlsruhe-Stadt, optimale Verkehrsanbindung (alle Wege, alle Arten), ruhige Seitenstraße, komplette Familien-Nahversorgung fußläufig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 41,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A                 |

