

Exposé

Reihenhaus in Karlsruhe

**Exklusives Einfam.-Reihenhaus in Wolfartsweier-
hochwertig ausgestattet, ideal für Familie**



Objekt-Nr. OM-424877

Reihenhaus

Verkauf: **685.000 €**

76228 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	231,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	11,43 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hinterhaus – Moderner Wohnkomfort

Dieses moderne Hinterhaus aus dem Baujahr 2009 bietet Ihnen ein Wohnambiente, das Komfort, Qualität und Lebensgefühl miteinander verbindet. In einer zentralen Wohnlage von Wolfartsweier überzeugt diese Immobilie durch ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige technische Ausstattung und eine Infrastruktur, wie man sie sich nur wünschen kann.

Wohnkomfort auf ca. 138 m² – großzügig, hell & einladend

Grundstücksfläche von 231 m²

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der harmonische Grundriss auf:

Ein großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses und eröffnet direkten Zugang zur Sonnenterrasse mit Markise und dem gepflegten Garten – ideal für gemütliche Stunden und gesellige Abende.

Zusätzlich stehen Ihnen eine praktische Küche, ein Gäste-WC, ein Abstellraum zur Verfügung.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügig ausgebauter Hobbyraum sowie ein Keller mit reichlich Stauraum. Weiterhin befindet sich im Kellergeschoss der Haustechnikraum und ein Wasch- Trockenraum.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, sowie ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ein weiteres Studiozimmer befindet sich im Dachgeschoss mit Klimaanlage.

Ausstattung

Technische Ausstattung auf hohem Niveau

Die Immobilie punktet mit einer Vielzahl an Extras, die den Alltag komfortabler und energieeffizienter machen:

Photovoltaikanlage

Enthärtungsanlage

Klimaanlage im Wohn-Essbereich sowie im Studio

Fliegengitter an den Fenstern im gesamten Obergeschoss und Studio

Stellplatz direkt vor dem Haus

Diese Kombination sorgt für ein angenehmes Raumklima, laufende Kostenoptimierung und ein rundum entspanntes Wohngefühl.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage, die überzeugt – alles, was man zum Leben braucht, direkt vor der Tür

Wolfartsweier bietet die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Anbindung.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie:

Kindergarten & Schule fußläufig erreichbar

Apotheke im Ort

Bäcker direkt vor der Haustür

Bushaltestelle unmittelbar vor dem Haus

Straßenbahnhaltestelle in der Nähe

Schnelle Anbindung an die A5 und A8 – ideal für Pendler

Schwimmbad Wölflle in wenigen Gehminuten erreichbar

Die Wege des täglichen Lebens lassen sich hier bequem ohne Auto erledigen – ein unschätzbarer Vorteil für Familien.

Ihr neues Zuhause: Modern, gepflegt, hochwertig – und in Top-Lage

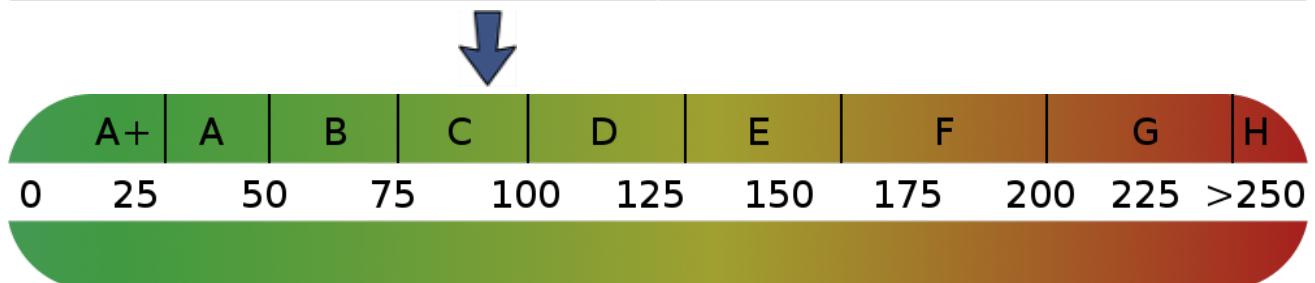
Dieses Reihenhaus vereint alles, was anspruchsvolle Käufer suchen: viel Platz, moderne Technik, eine familiäre Umgebung und eine Lage, die für maximale Lebensqualität sorgt.

Infrastruktur:

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,91 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Diele

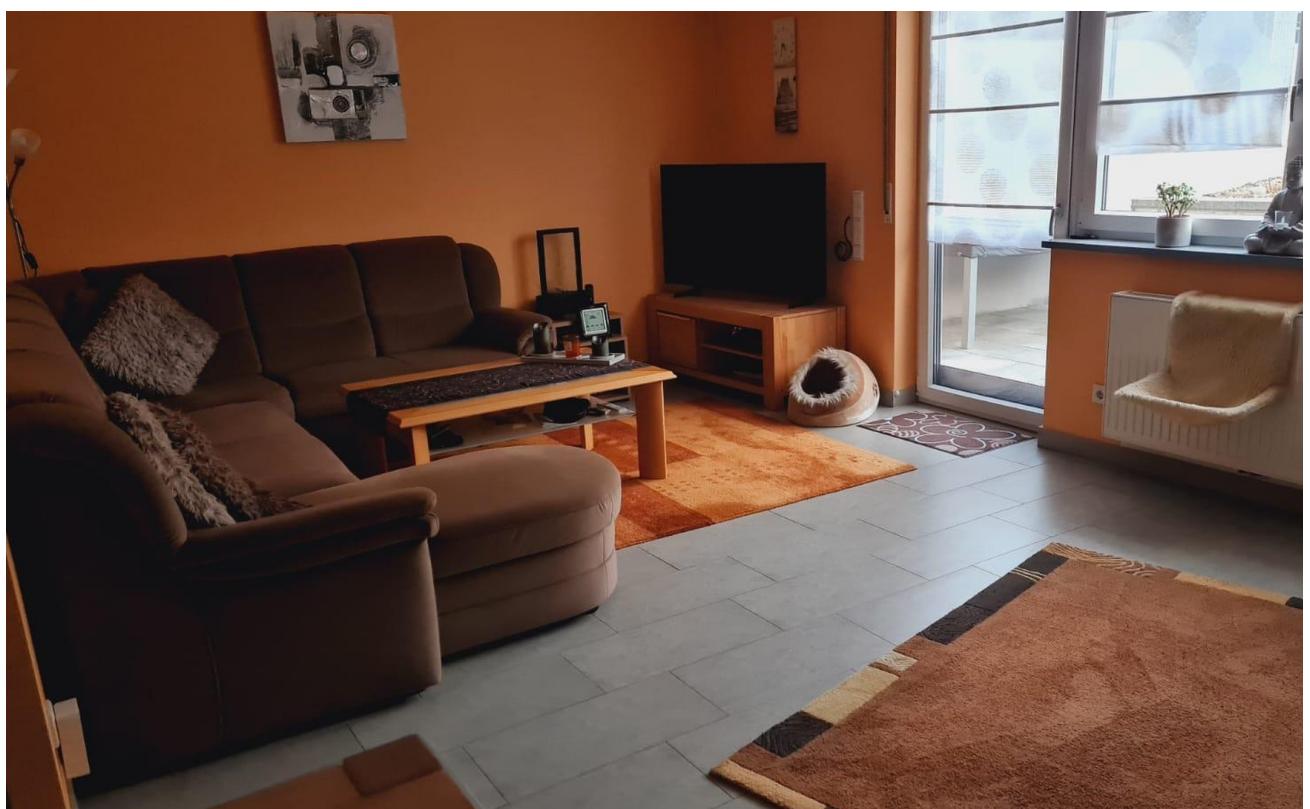
Exposé - Galerie



Gäste-WC



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Treppe nach oben

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

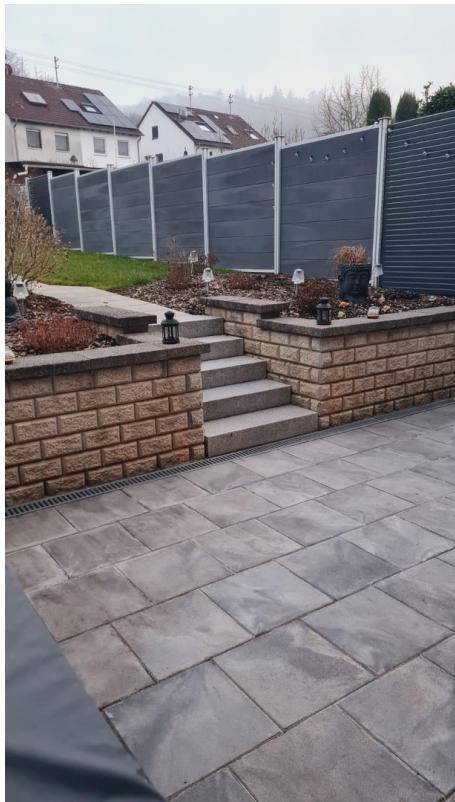


Studio

Exposé - Galerie

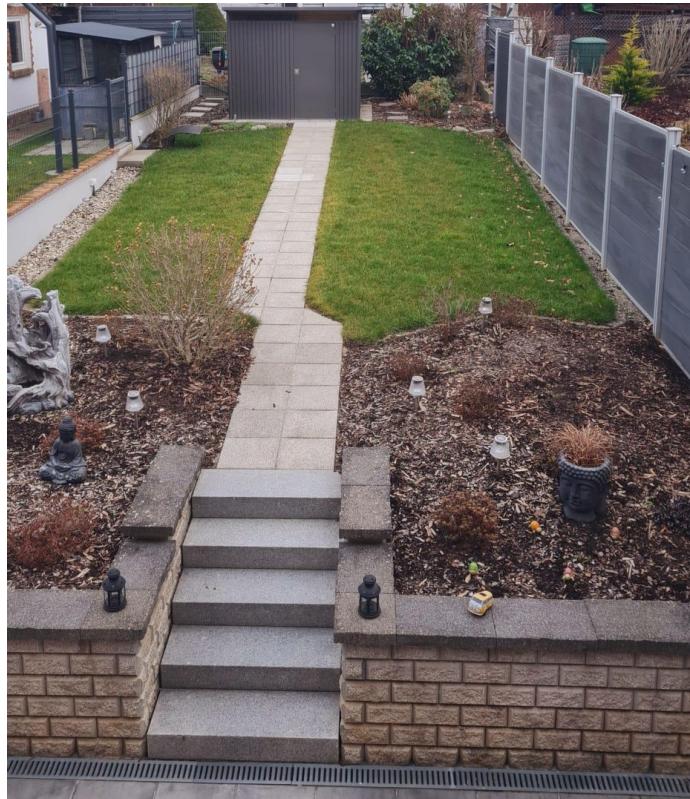


Wasch- Trockenraum



Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenanlage



Haus Rückseite