

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

Exklusive Wohnvielfalt in ruhiger Lage – Stadt & Natur vereint

Objekt-Nr. OM-428148

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.127.000 €**

76139 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	305,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet die seltene Kombination aus sofortiger Verfügbarkeit, wirtschaftlicher Flexibilität und einer perfekten Symbiose aus Stadt und Natur.

Entfaltungsfreiraum & Flexibilität

- Variable Nutzung: Ob großzügliches Einfamilienhaus, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationen-Wohnen – der Grundriss passt zu vielen Lebensmodellen.
- Viel Platz: Attraktive Gesamtwohnfläche mit lichtdurchfluteten Räumen und viel persönlichem Freiraum. Aufgeteilt in Einheiten mit 190m² und 115m² Wfl.
- Pflegeleichte Außenanlage: Der Garten bietet Raum für Entspannung ist gepflegt und nach Bedarf ausbaufähig.

Wirtschaftliche Vorteile & Sicherheit

- Kein Sanierungsstau: Ein sehr guter energetischer Zustand und modernes Wohnen bedeuten für Sie: Einziehen ohne Anschlussinvestitionen.
- Steuervorteile & Cashflow: Nutzen Sie die attraktiven steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten und Mieteinnahmen zur Altersvorsorge
- Provisionsfreier Erwerb: Sie kaufen direkt vom Eigentümer

Das Beste aus zwei Welten

- Urbane Lebensqualität: Alle Vorzüge der Großstadt (Kultur, Bildung, erstklassige Gesundheitsversorgung) sind in direkter Reichweite.
- Ruhiges Refugium: Durch die Lage genießen Sie absolute Stille und Sicherheit – ein ideales Umfeld für Familien.
- Nahversorgung der kurzen Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kitas und Sportstätten sind bequem fußläufig erreichbar.
- Grünes Wohnen: Die Großzügigkeit des Landlebens direkt vor der Haustür – Natur pur für Ihre Freizeitgestaltung.

Ausstattung

Warum diese Immobilie?

- Großes Platzangebot
- Verfügbarkeit: sofort frei.
- Zustand: Modern, energieeffizient, kein Sanierungsbedarf.
- Lage: Sicher, ruhig und perfekt angebunden.
- Investment: Provisionsfrei + Mieteinnahmen möglich.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

KA-Waldstadt / Hagsfeld sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

