

# 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 m² | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 10,00     | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 305,00 m² | 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 großzügiges 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 190m<sup>2</sup> und 115m<sup>2</sup> 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/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |

