

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Karlsruhe

### Neubau Haus (Doppelhaushälfte) in Karlsruhe Neureut zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-456328**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fr. Cardenas / Hr. Dillmann

Neureuter Hauptstraße 314  
76149 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine große und moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im Norden des alten Ortskerns von Karlsruhe-Neureut an - abseits des Durchgangsverkehrs im ruhigen Teil der Neureuter Hauptstraße mit Bushaltestelle in direkter Nähe.

Der Stadtteil besticht durch seinen erhaltenen dörflichen Charakter, welcher sich in der Architektur der Häuser widerspiegelt.

Das Haus wurde mit höchsten Qualitätsstandards errichtet.

- 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- Offener Charakter und gemütliches Ambiente durch Dachschrägen
- Dadurch bestehen ca. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 4 Zimmer, zudem ein offener Küchen-Wohn-Essbereich
- 2 Bäder, davon ein Bad mit Dusche und Badewanne im OG, sowie Dusche und WC im EG
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung mittels Sole-Wärmepumpe, eine effiziente und umweltfreundliche Lösung
- Terrasse mit Blick auf die ruhige Umgebung
- 1 Autostellplatz mit projektierte Wallbox inkl. Öffentliche Stellplätze direkt vor der Tür
- 2 große Kellerräume, 1 Abstellkammer im EG

Mietdetails

- Kaltmiete: 2300 €/Monat
- Nebenkosten: derzeitige Schätzung ca. 200€/Monat
- Kautions: 3000 €

Zielgruppe

- Familien mit Kind(ern)
- Paare oder Alleinstehende
- Nicht-Raucher
- Keine Haustiere

## Ausstattung

- Hochwertige Materialien wie Parkett und moderne Ausstattung
- Großzügige Fensteröffnungen mit elektrischen Rollläden
- Moderne Armaturen und sanitärtechnische Anlagen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

- Ruhige Lage in Karlsruhe Neureut, nahe der Natur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung
- Die Karlsruher Innenstadt ist gut erreichbar
- Die B36 in Richtung KA und
- Mannheim/Heidelberg sind nah gelegen - ideal für Pendler
- Wenige Gehminuten zu den Grünflächen des Neureuter Tiefgestades
- In unmittelbarer Nähe finden sich ein Spielplatz, der Vogelpark, sowie eine hausärztliche und dermatologische und zahnärztliche Praxis

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie

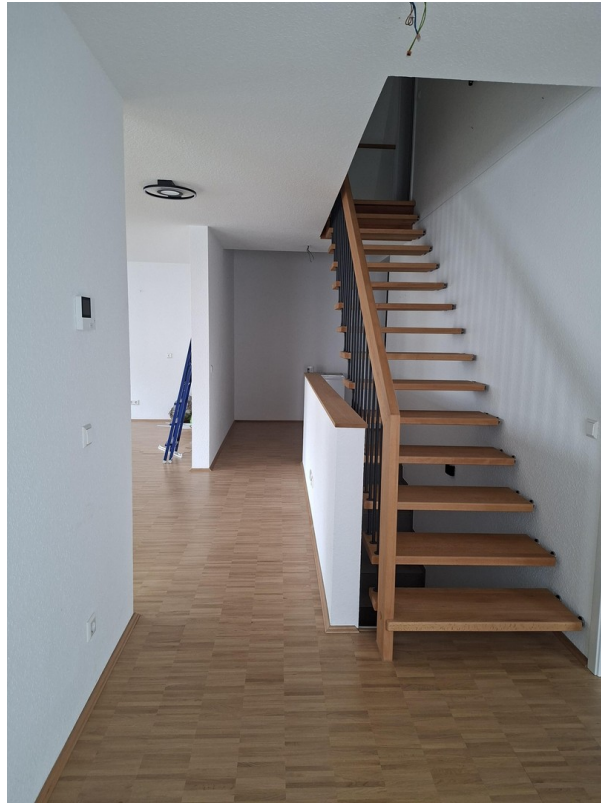


Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-Duschbad



Küche-Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche-Wohn-Esszimmer



Kinderzimmer



Schlafzimemr

# Exposé - Galerie

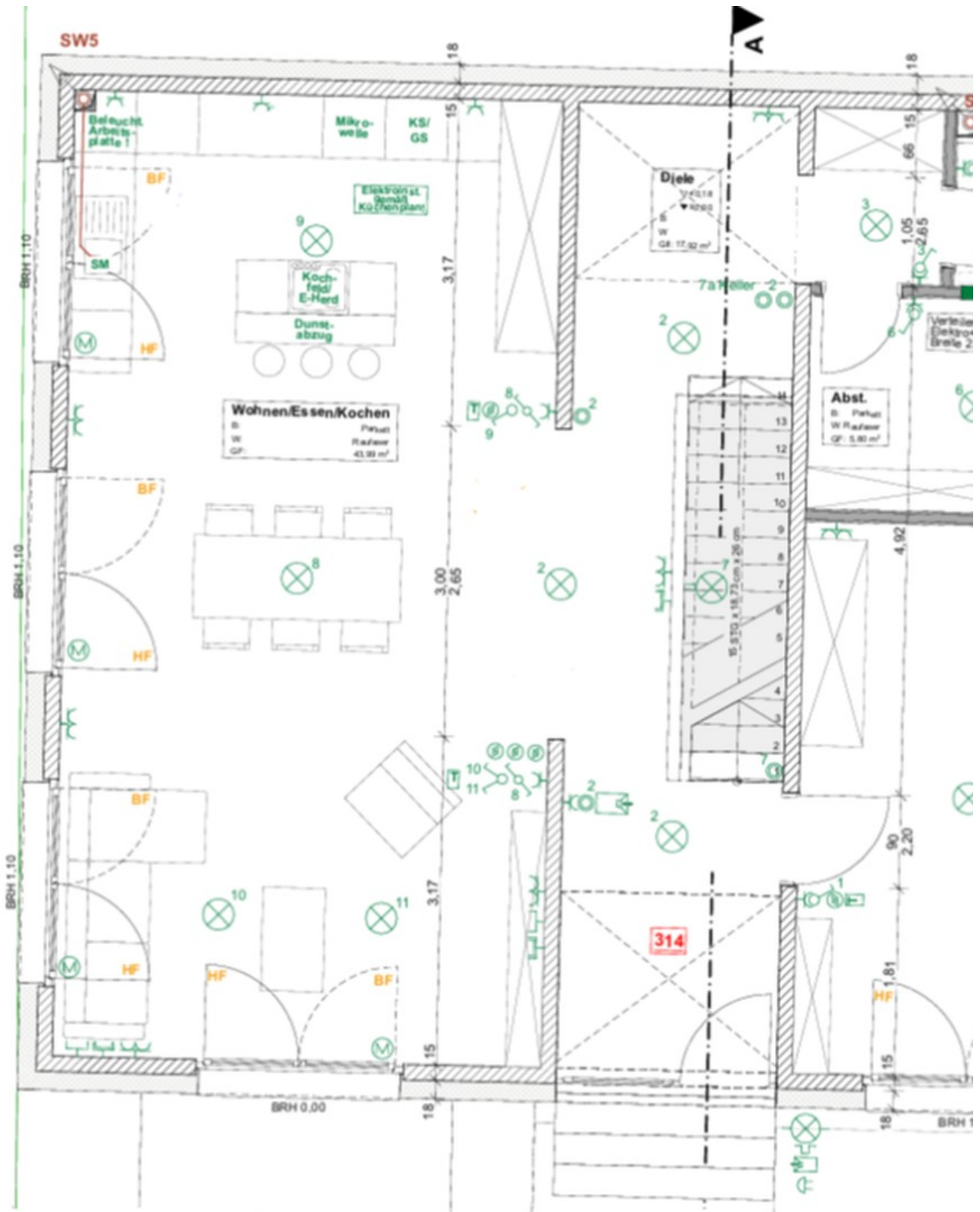


Kinderzimmer



Kinderzimmer

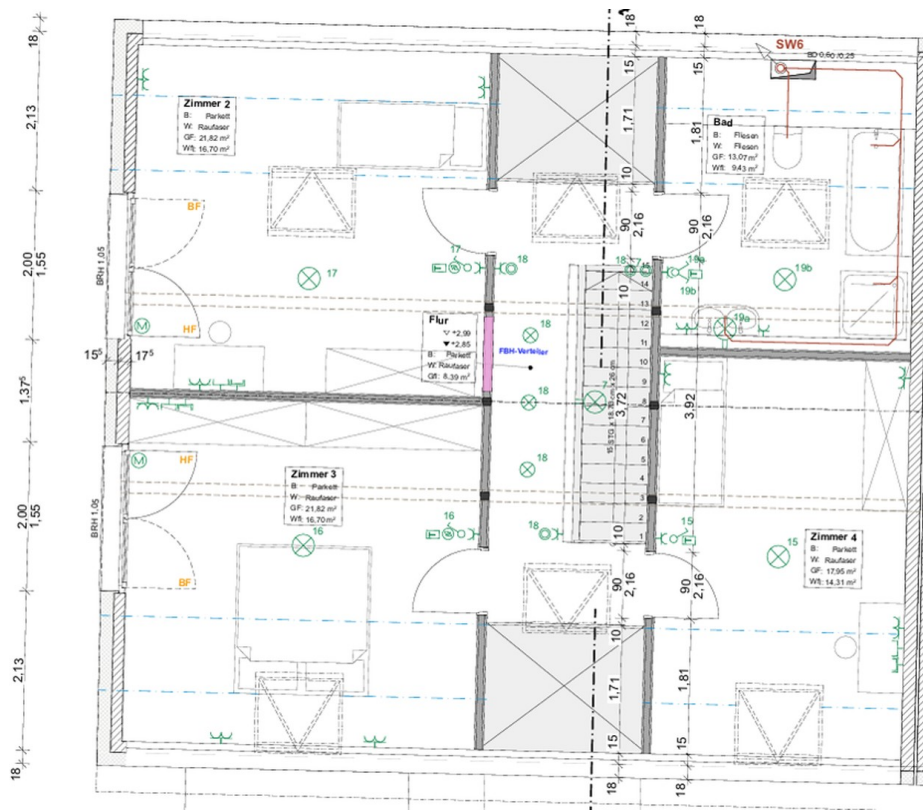
# Exposé - Grundrisse



EG

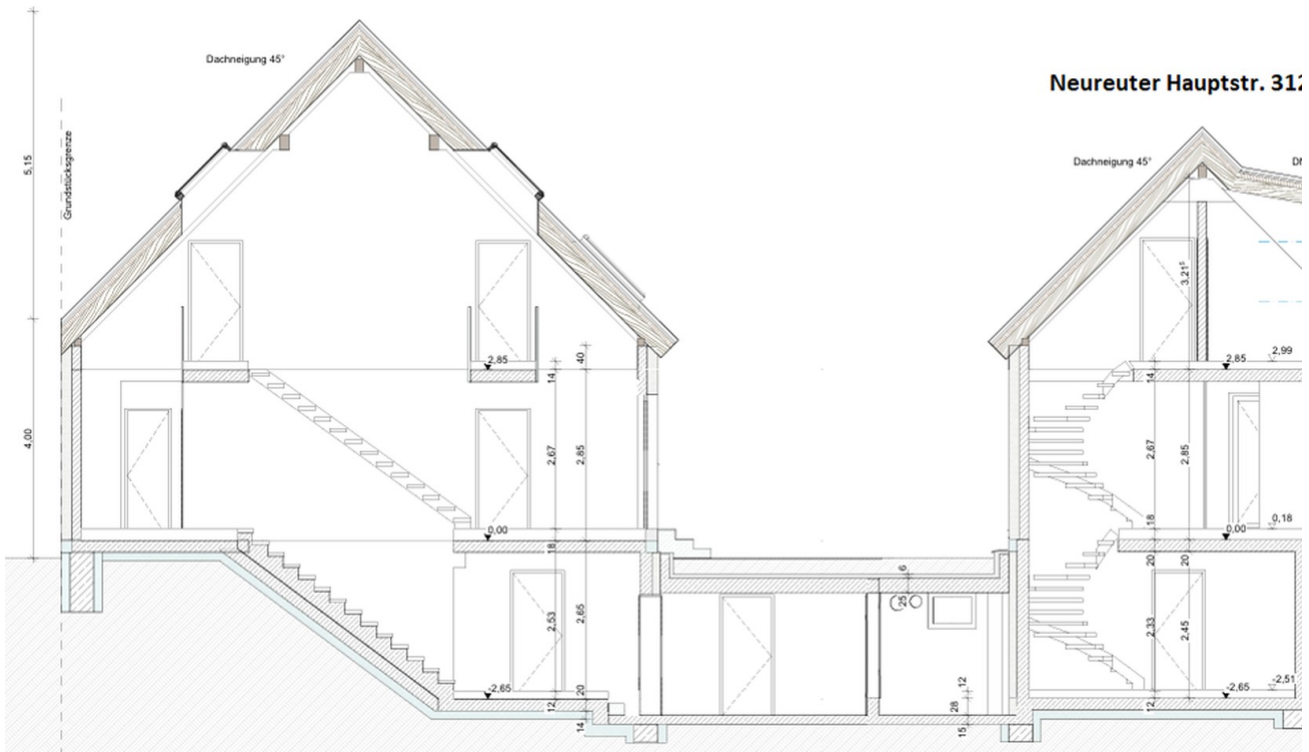


# Exposé - Grundrisse



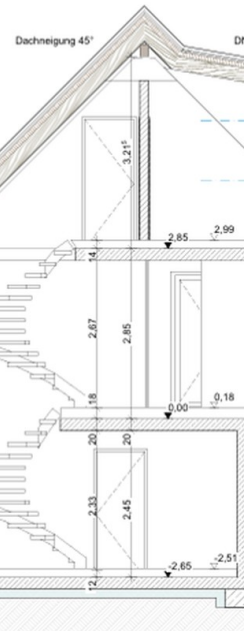
OG

## Neureuter Hauptstr. 314



Schnitt

## Neureuter Hauptstr. 31:



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Große Neubau Doppelhaushälfte zu Vermieten

- Neureuter Hauptstr. 314 -
- Ab sofort – oder später -



Wir bieten eine große und moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im Norden des alten Ortskerns von Karlsruhe-Neureut an - abseits des Durchgangsverkehrs im ruhigen Teil der Neureuter Hauptstraße mit Bushaltestelle in direkter Nähe. Der Stadtteil besticht durch seinen erhaltenen dörflichen Charakter, welcher sich in der Architektur der Häuser widerspiegelt. Das Haus wurde mit höchsten Qualitätsstandards errichtet.

## Ausstattung

- 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen
- Offener Charakter und gemütliches Ambiente durch Dachschrägen
- Dadurch bestehen ca. 160 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 4 Zimmer, zudem ein offener Küchen-Wohn-Essbereich
- 2 Bäder, davon ein Bad mit Dusche und Badewanne im OG, sowie Dusche und WC im EG
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung mittels Sole-Wärmepumpe, eine effiziente und umweltfreundliche Lösung
- Terrasse mit Blick auf die ruhige Umgebung
- 1 Autostellplatz mit Wallbox inkl. Öffentliche Stellplätze direkt vor der Tür
- 2 große Kellerräume, 1 Abstellkammer im EG



### **Lage**

- Ruhige Lage in Karlsruhe-Neureut, nahe der Natur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung
- Die Karlsruher Innenstadt ist gut erreichbar – auch mit dem Fahrrad  
Bequem und verkehrsberuhigt durch den Hardtwald
- Die B36 in Richtung KA und Mannheim/Heidelberg sind nah gelegen - ideal für Pendler
- Wenige Gehminuten zu den Grünflächen des Neureuter Tiefgestades
- In unmittelbarer Nähe finden sich ein Spielplatz, der Vogelpark, sowie eine hausärztliche und dermatologische und zahnärztliche Praxis

### **Ausstattungshinweise**

- Hochwertige Materialien wie Parkett und moderne Ausstattung
- Großzügige Fensteröffnungen mit elektrischen Rollläden
- Moderne Armaturen und sanitärtechnische Anlagen

### **Mietdetails**

- Kaltmiete: 2500 €/Monat
- Nebenkosten: derzeitige Schätzung ca. 200€/Monat
- Kautions: 3000 €

### **Zielgruppe**

- Familien mit Kind(ern)
- Paare oder Alleinstehende
- Nicht-Raucher
- Keine Haustiere

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin, per Email an [neureuterhauptstrasse314@web.de](mailto:neureuterhauptstrasse314@web.de).

Ihr zukünftiger Vermieter.

























# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

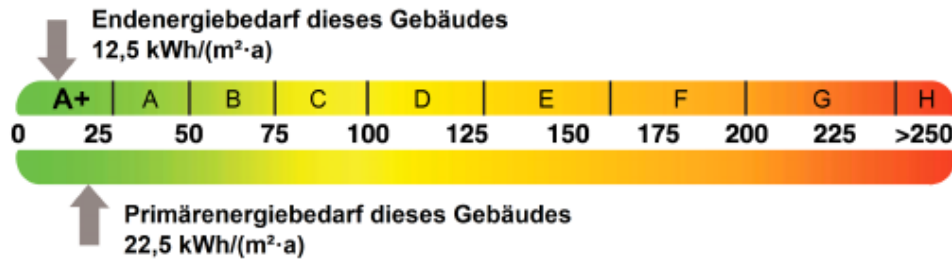
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006222630

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,01 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 22,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 52,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert 0,25 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

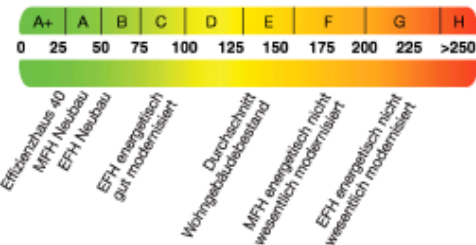
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	200 %
Strom aus erneuerbaren Energien	15 %	100 %
<b>Summe:</b>	<b>115 %</b>	<b>300 %</b>

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 17.02.2036

Registriernummer: BW-2026-006222630

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Neureuter Hauptstraße 314, 76149 Karlsruhe		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	185,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärmepumpe/ Photovoltaik	Verwendung: Heizung+Warmwasser/ Stromerzeugung	
Art der Lüftung <sup>5</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Neckaringenieure GbR  
Dipl.-Inge. Heerdegen & Brandis-Blumenschein  
Mönchsbergstr. 1/2  
71691 Freiberg am Neckar



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.02.2026

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG