

Exposé

Reihenhaus in Karlsruhe

Charmantes Reihennittelhaus in Karlsruhe Rüppurr, Gagfah-Siedlung



Objekt-Nr. OM-290385

Reihenhaus

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:
Simone Guenther

Reinhold-Schneider Strasse 70
76199 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	176,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	121,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	49,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dieser Immobilie wurde durch intelligente Raumgefüge auf eine beeindruckende Weise Großzügigkeit geschaffen.

Vom Parkplatz direkt vor dem Haus, gelangen Sie über den im Norden gelegenen, großzügigen Eingangsbereich mit geschützter Terrasse in das Haus. Die Nordterrasse, verschattet durch große Bäume bietet vor allem im heißen Sommer als alternative zur Südterrasse einen erheblichen Mehrwert.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der Blick in den hellen nach Süden orientierten Garten, der trotz der dichten Siedlungsstruktur, durch gezielt eingesetzte Elemente, ein hohes Maß an Privatsphäre ermöglicht. Der Garten wurde hochwertig gestaltet und mit einem neuen Zaun sowie einer verschließbaren Durchgangstür versehen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man über große Schiebetüren direkt auf die Terrasse und in den neu gestalteten Garten.

Der lichtdurchflutete Wohnraum wurde durch einen harmonischen, dem Stil des Hauses angepassten Anbau erweitert, über den in der gesamten Siedlung neben dieser Immobilie lediglich nur einige wenige verfügen. Der große Wohn- Essbereich mit offener, Küche bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie und auch die ein- oder andere Familienfeier.

Über die freitragende Treppe erreichen Sie das Obergeschoss mit derzeit zwei Schlafzimmern, einem begehbaren Kleiderschrank und einem modernisierten Badezimmer. Im ursprünglichen Zustand wurde das Haus mit drei Schlafzimmern errichtet. Dies ließe sich ohne großen Aufwand wieder realisieren, so dass eine vierköpfige Familie bequem Platz findet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Keller ist voll ausgebaut und verfügt neben Technik- und Lagerräumen auch über einen großen Partyraum.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das charmante Reihenmittelhaus befindet sich in der begehrten GAGFAH-Siedlung im malerischen Karlsruhe-Rüppurr. Es ist eines von wenigen Häusern das sich durch einen erweiterten Wohnraum im Erdgeschoss auszeichnet sowie durch einen Balkon im Obergeschoss.

Die Siedlung ist zentral gelegen. In wenigen Laufminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Auch eine Straßenbahnhaltestelle, von der aus im 10 – minütigen Takt Bahnen in die Innenstadt fahren ist fußläufig zu erreichen.

Die Kombination aus Wohnen im Grünen, ohne dabei auf den Luxus der Großstadt verzichten zu müssen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

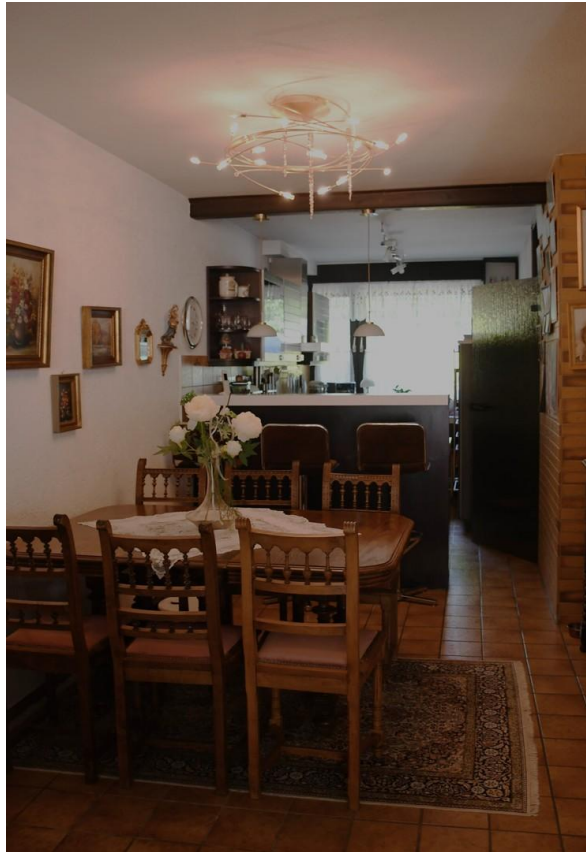
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	224,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Rückansicht mit Garten

Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garten zum Haus

Exposé - Galerie



offene Treppe



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Schlafzimmer



Balkon



Blick in den Garten

Exposé - Galerie

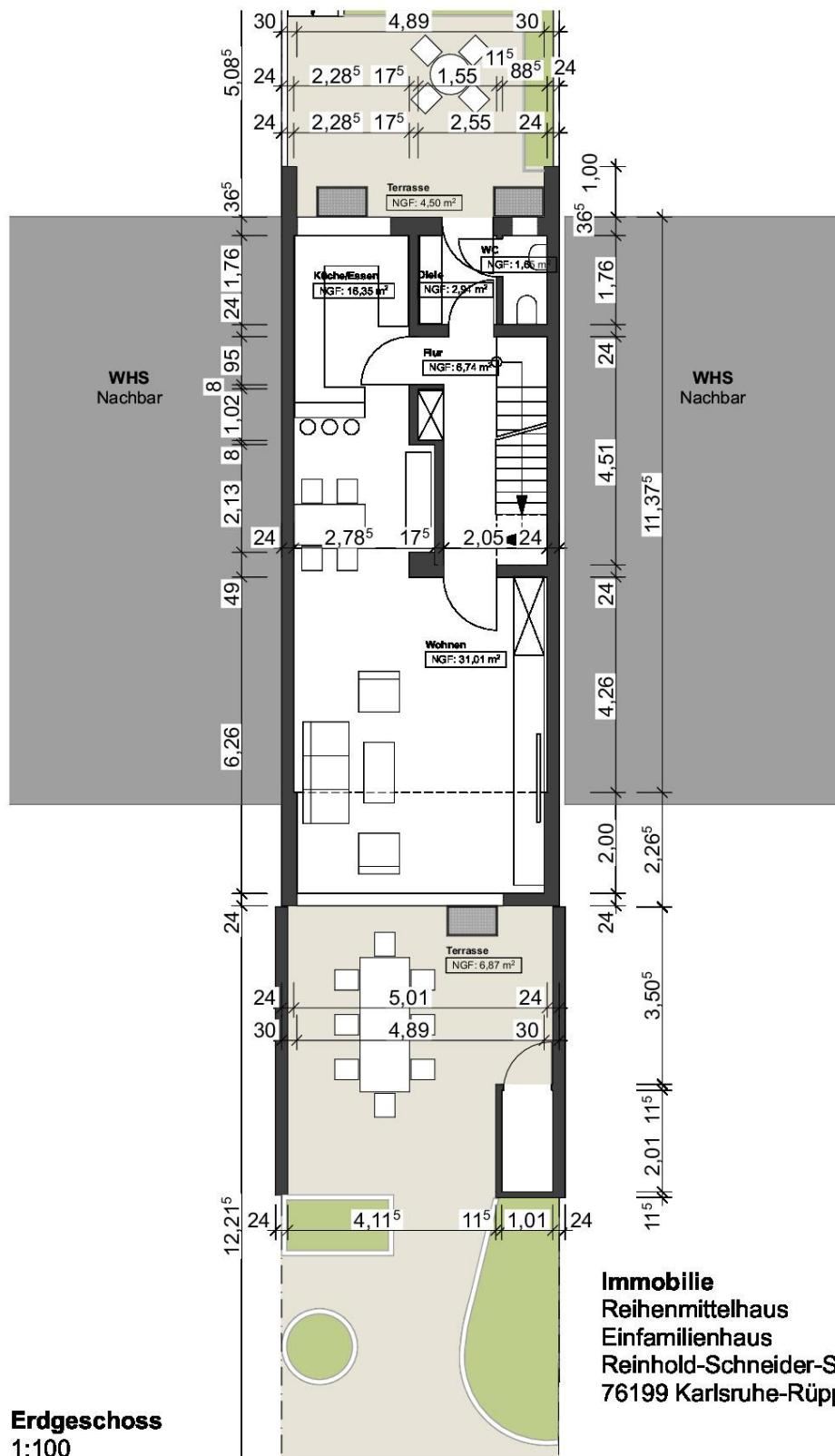


Blick in den Garten

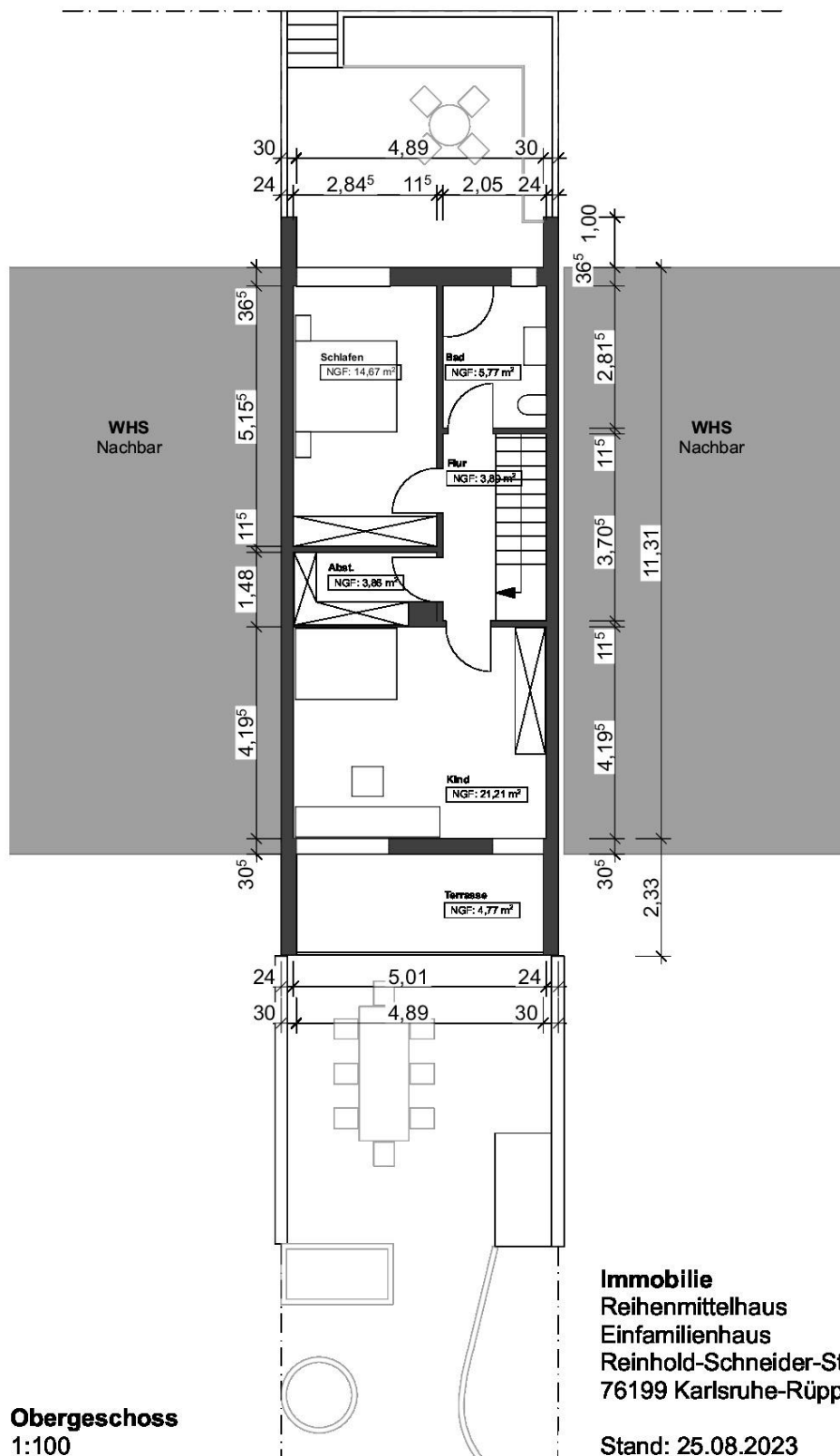


Aussicht Balkon

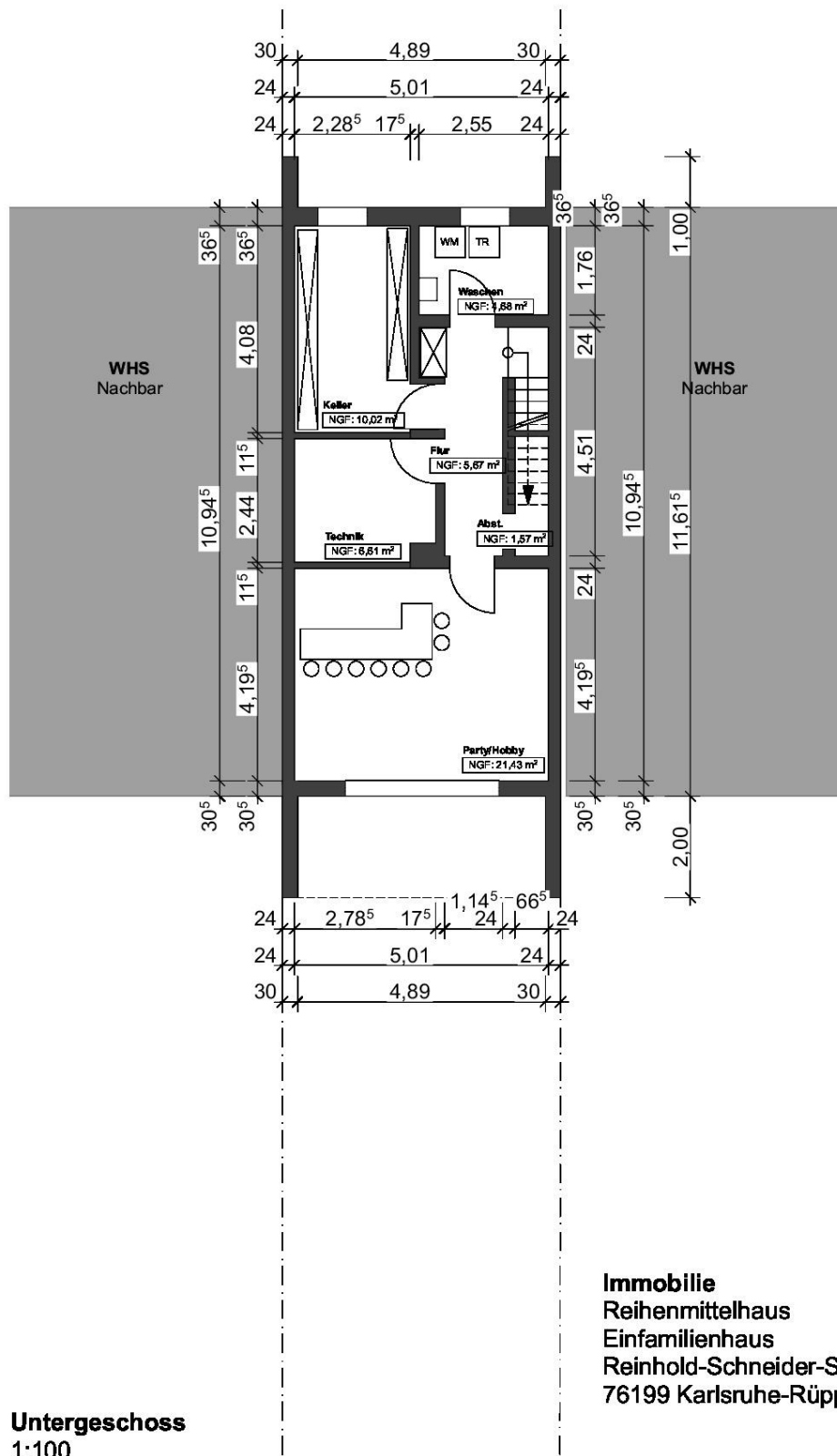
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

