

Karlsruhe / Oberreut

# Helle 2-Zi-Wohnung mit umlaufender Dachterrasse und Tiefgarage

*Número de propiedad: 22015013*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 22015013          |
| Superficie habitable | ca. 66 m²         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Piso                 | 3                 |
| Habitaciones         | 2                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1994              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 260.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.01.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 146.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Una primera impresión

Gerne stellen wir Ihnen diese helle, ca. 66 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung im 3.Obergeschoss eines im Jahre 1994 erbauten Mehrfamilienhaus im Karlsruher Stadtteil Oberreut vor. Der ansprechende Wohnkomplex ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein absoluter Traum ist die herrliche, umlaufende Dachterrasse, die sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Schlafzimmer zu betreten ist. Hier können Sie den Feierabend unter freiem Himmel ausklingen lassen und die Sonne in vollen Zügen genießen. Suchen Sie sich aus, in welche Himmelsrichtung Sie blicken möchten. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt dieser gemütlichen Wohnung. Von hier gelangen Sie in die kleine, praktische Küche, ins Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ins Schlafzimmer. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab. Im Untergeschoss steht den Bewohnern noch ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das monatliche Hausgeld incl. Rücklagenbildung beträgt 252,- €. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Detalles de los servicios

- Teppichboden
- Gaszentralheizung
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz Duplex (unten)

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Todo sobre la ubicación

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von DM, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups. Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. Eine Straßenbahn-Haltestelle ist nur 200 m von der Wohnung entfernt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke. Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein. Eine absolut ideales Wohnumfeld mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die  
Energieeffizienzklasse ist E. I

Número de propiedad: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)