

Malsch

# Modernes 3 Zi- Penthouse mit Dachterrasse, zwei TG Plätze und exklusivem Wohnkomfort - Malsch

????????? ??????????: 25015012



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ??? ??????

|                     |              |             |                       |
|---------------------|--------------|-------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25015012     | ???? ?????  | 499.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 102 m²   | ??????????? | ???????               |
| ???????             | 4            | ??????????? | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3            |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????         | 2            |             | MwSt.) des            |
| ???? ???? ????????? | 2015         |             | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 2 x ???????? | ?????????   | Kaufpreises           |
| ???????????         | ???????????  | ?????????   | ???????               |
|                     |              | ??????????? |                       |
|                     |              | ???????     | ?????????, WC         |
|                     |              |             | ?????????????         |

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????? ???????<br>??????   | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 141.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.01.2033                  | ????????????<br>??????????????<br>????????????                               | E              |
| ????? ????????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2013           |

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ????????



???????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ????????



??????? ???????? : 25015012 - 76316 Malsch

?? ????????



???????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ?????????



???????? ??????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ?????????



??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

?? ????????



??????? ???????? : 25015012 - 76316 Malsch

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

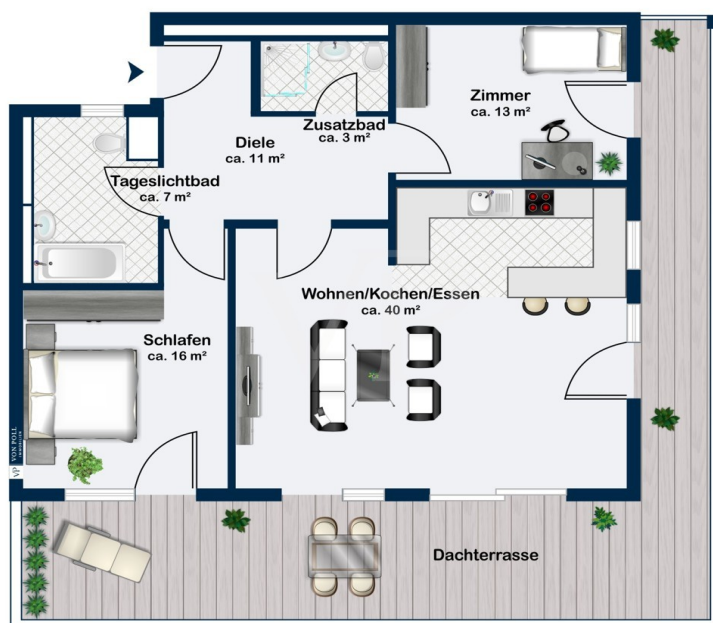
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

??????? ???????? : 25015012 - 76316 Malsch

???????



Penthouse

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein anspruchsvolles Penthouse mit einer Wohnfläche von rund 102 m², in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus, mit 18 Wohneinheiten, das im Jahr 2015 fertiggestellt wurde. Die gepflegte Immobilie beeindruckt durch ihre gehobene Ausstattung und bietet mit drei großzügigen Zimmern höchsten Wohnkomfort. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Wohn-/ Essbereich, der durch seine lichtdurchflutete Gestaltung mit großen Panoramaelementen besticht. Die offene Raumaufteilung vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und schafft Platz für individuelle Wohnideen. Eiche natur Parkettböden in den Wohnbereichen sowie Fliesen in den Bädern und im Küchenbereich unterstreichen das hochwertige Erscheinungsbild der Wohnung. Die Küche ist direkt in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Highlights. Hierzu trägt auch die durchdachte Anordnung der Anschlüsse und die Fliesengestaltung bei. Die beiden Bäder sind modern ausgestattet und bieten jeweils ein Waschbecken und ein WC. Das Tageslichtbad besticht durch eine komfortable Badewanne, während das zweite Bad mit einer begehbaren Dusche ausgestattet ist. Beide Bäder verfügen über moderne Design-Elemente von Philippe Starck sowie Handtuchwärmer mit Elektropatrone. Durch die großen, isolierverglasten Kunststofffenster und die Fußbodenheizung in allen Räumen wird ein behagliches Wohnklima geschaffen. Die Wohnung ist mit Raumthermostaten ausgestattet, die eine individuelle Steuerung der Raumtemperaturen ermöglichen. Zur Wohnung gehört eine großzügige, umläufige Dachterrasse, mit fantastischem Weitblick, die zusätzlichen Raum im Freien bietet. Hier können Sie entspannen und den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen lassen. Für sicheren Zugang zur Wohnung sorgt ein Personenaufzug sowie eine schalldämmende Wohnungstüre mit Türspion. Eine Video-Gegensprechanlage sorgt zudem für zusätzliche Sicherheit. Das Penthouse verfügt über zwei Tiefgaragenstellplätze, ein Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Trockenraum und Fahrradraum. Diese zusätzlichen Räumlichkeiten bieten Platz und Flexibilität für verschiedenste Ansprüche und runden das Angebot ab.

Die großzügig angelegten Wohneinheiten und die Freibereiche im Lichthof gewährleisten modernen Wohnkomfort und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Mit seiner attraktiven Ausstattung bietet dieses Penthouse eine komfortable und barrierefreie Wohnmöglichkeit für Käufer mit gehobenen Ansprüchen. Die Immobilie wurde nach KfW-70-Standards konzipiert und bietet somit nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern auch Energieeffizienz.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen und einen genaueren Eindruck von dieser

attraktiven Wohnmöglichkeit zu gewinnen.

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

???????????????? ???? ??????????

Wohn- und Geschäftshaus mit Laden / Praxen und Büroeinheiten sowie 18 Wohnungen  
Personenaufzug  
attraktive Raumaufteilung  
komfortabel und barrierefrei  
Wohnungstüre: schalldämmende Türblätter mit Türspion  
Fenster: großflächig, Kunststoff 3-fach isoliert  
Rolläden : außenliegende Rolläden mit Kurbelbedienung, teilweise elektrisch  
Böden: Parkett Eiche natur, in Bäder und Küchenbereiche mit Fliesen  
nach KfW 70  
Moderne Gas-Zentralheizung mit Solarthermie  
Fußbodenheizung in allen Räumen, Steuerung mit Raumthermostaten  
Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC, Anschluss WM  
Zusatzbad: mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC  
Moderne Design-Badausstattungen, z. B. Philippe Starck 3  
Handtuchwärmer mit Elektropatrone  
Video-Gegensprechanlage  
DSL-Anschluss mit bis zu 250 MBit/s möglich  
Dachterrasse  
Kellerabteil  
gemeinschaftlicher Trockenraum  
Fahrradraum  
2 Tiefgaragenstellplätze, wovon einer für eine Wallbox vorbereitet ist  
Freibereiche im Lichthof  
Hausgeld: 349,- €

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

??? ??? ??? ???????????

Malsch, eine idyllische Gemeinde im Landkreis Karlsruhe, liegt etwa 20 Kilometer südwestlich von Karlsruhe und bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Eingebettet in die malerische Landschaft des Nordschwarzwaldes, eignet sich Malsch ideal für Naturliebhaber mit zahlreichen Wander- und Radwegen.

Trotz der ruhigen Umgebung ist Malsch verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Karlsruhe, Baden-Baden und Heidelberg. Ein eigener Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Karlsruhe und Rastatt.

Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben bereichern das Gemeinschaftsleben.

Malsch bietet eine hohe Lebensqualität durch seine naturnahe Lage, gute Verkehrsanbindung und umfassende Infrastruktur. Die Nähe zu Karlsruhe macht es auch für Berufspendler attraktiv.

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 141.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25015012 - 76316 Malsch

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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