

Immo-ID: 109563  
Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410



## Modern und Energieeffizient! Neubau-Doppelhaushälfte im Bungalowstil

Ort:  
76135 Karlsruhe

Beschreibung:  
Sie möchten sich die monatelangen Sanierungsarbeiten an einer Bestandsimmobilie ersparen und trotzdem den Traum von einem modernen, energieeffizienten Zuhause erfüllen? Dann sollten Sie sich jetzt diese Neubau Doppelhaushälfte genau anschauen!

Preis/Kauf:  
550.000,00 €

Wohnfläche:  
98 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

Grundstücksfläche:  
119 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautiön:  
Courtage prov.frei

Anbieter:  
S-ImmoCenter GmbH  
Herr David Langeloh  
Kaiserstraße 223  
76133 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 146-2345  
Mobil: +49(170) 5687861  
Telefax: 0721 14623 23

In beliebter Wohnlage von Beiertheim-Bulach wird diese Doppelhaushälfte in zweiter Baureihe angrenzend an Gärten erstellt. Die Immobilie eignet sich auf Grund der vorhandenen Wohnfläche und der Raumkonzeption idealerweise für 2 bis 3 Personen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn-/Ess-Bereich mit offener Küche, ein Gäste-WC, eine Garderobe und ein Ost-Balkon. Bereits in den Morgenstunden werden Sie hier die Sonne und einen Blick über die südlich und östlich angrenzenden Gärten genießen. Zwei ansprechende Schlafzimmer und ein komfortables Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Wanne sind im Souterrain untergebracht, das mit stattlicher Raumhöhe und großen Fenstern geplant ist. Insbesondere in der warmen Jahreszeit werden Sie hier bei angenehmer Raumtemperatur bestens zu Ruhe kommen. Der nach Südosten ausgerichtete Gartenanteil mit ca. 80 m<sup>2</sup> bietet einen zusätzlichen Mehrwert und Raum für Ihre individuellen

immoportale-weiterleitung@spk-  
karlsruhe.de  
www.immoportale.de  
Schnellste Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109563

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410



Beschreibung (Forts.):  
re individuellen Gestaltung.

Die mit der anderen Doppelhaushälfte gemeinsame Luft-Wasser-Wärme-Pumpe, sowie eine entsprechende Wärmedämmung der Außenwände sorgen, energetisch vorbildlich, für geringe Energiekosten, was angesichts der aktuellen Kostensteigerungen einen tollen Vorteil darstellt. Sicherheit bietet dem Käufer ein Gewährleistungsanspruch von 5 Jahren von Seiten des Verkäufers

Die Doppelhaushälfte ist Teil einer Untergemeinschaft innerhalb einer Mehrhauswohnanlage mit insgesamt 7 Einheiten. Bis auf die gemeinsame Zufahrt und der Hoffläche mit den Pkw-Stellplätzen gibt es keinerlei Berührungspunkte mit den übrigen 5 Einheiten, wobei es sich um 4 Wohnungen und einen ausgebauten Hobbyraum im Untergeschoss handelt, die sich im vorderen Bereich des Grundstücks im Bestandsgebäude, direkt an der Landgrabenstraße, befinden. Nach Rohbauerstellung wird die Fassade des Bestandsgebäudes malerisch zeitgemäß gestaltet, sodass das Gesamtanwesen einen optisch ordentlichen Eindruck macht.

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2024 geplant. Eine Fertigstellung kann innerhalb von 12 Monate nach Baubeginn erfolgen. Der zugeordnete PKW-Stellplatz befindet sich im Hof zwischen Bestandsgebäude und Neubau. Aktuell besteht ebenfalls noch die Möglichkeit die DHH Nr. 6 zum Kaufpreis von 530.000,- € zu erwerben. Sprechen Sie uns gerne dazu



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109563

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410

**ImmoCenter**  
Sparkasse Karlsruhe

Einfach  
mein  
Makler.

**Ihre Immobilie verkaufen –  
ganz einfach!**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?  
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz  
und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ [info@immo-center-ka.de](mailto:info@immo-center-ka.de)



Beschreibung (Forts.):  
eichen Sie uns gerne dazu an.

Lage:

Ihr neues Zuhause befindet sich in beliebter Lage von Beiertheim-Bulach. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Vor allem die hervorragende Verkehrsanbindung macht diesen Standort so interessant. Die nächste Bus-Haltestelle befindet sich nur wenige Minuten entfernt, gepaart mit guten Einkaufsmöglichkeiten, nahe gelegenen Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzten.

Ausstattung:

Die wichtigsten Punkte auf einen Blick:

- Beheizung per Wärmepumpe
- Ansprechende Parkett- bzw. Fliesenböden
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Dusche
- Dreifach verglaste Fenster
- Glattverputzte Wände mit Malervlies tapeziert
- Videosprechanlage

**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • [karlsruhe@creditweb.de](mailto:karlsruhe@creditweb.de)

Immo-ID: 109563  
Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410

Ausstattung (Forts.):  
peziert  
- Videosprechanlage



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109563  
Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410

Ausstattung (Forts.):

lage

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Die Zahlweise erfolgt nach MABV, also entsprechend der bereits erstellten Gewerke in maximal 7 Raten.

Ein Kaufvertrag wird erst geschlossen, wenn für beide Häuser die Erwerber feststehen. Hiervon ist auch der Baubeginn abhängig.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109563  
Anbieter-Objekt-ID: 2023-ts-0410

Sonstiges (Forts.):  
beginn abhängig.

Energiedaten:  
Befeuerungsart: Wärmepumpe  
Baujahr: 1993  
Energiepass Wertklasse: E  
Energiepass Wärmewert: 144.00  
Energiepass Stromwert: 159.00  
Baujahr: 2000  
Heizungsart: Fernwärme  
Befeuerungsart: Fernwärme  
Energiepass Wertklasse: F  
Energiepass Wärmewert: 129.10  
Energiepass Stromwert: 84.10  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de