

Immo-ID: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987

Modernisiert: EG-Wohnung mit
Wintergarten, Süd-Terrasse & neuer
Technik!



Preis/Kauf:

449.000,00 €

Wohnfläche:

106 m²

Anzahl Zimmer:

3,5

Courtage/Kautiön:

Courtage 3,57% inkl. MwSt.

Anbieter:

bks Finanz Vermittlung AG

Herr Paul Scherf

Südring 1

75031 Eppingen

Telefon: 00491717162995

Telefax: 0721 381340 34

p.scherf@bks-finanz.de

www.immoBLU.de

Ort:

76199 Karlsruhe / Rüppurr

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese helle Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 3-Parteienhaus verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit hochwertiger, moderner Technik und Wohlfühl-Wohnambiente.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, an den sich durch einen offenen Durchgang die geräumige und gut möblierbare Küche anschließt. Von hier führt ein kurzer Weg über die Loggia in den ganzjährig nutzbaren Wintergarten und weiter auf die sonnige Südterrasse. Besonders komfortable: der direkte Zugang von Wintergarten in die eigene Garage.

Die Schlafzimmer sind geräumig und hell. Das Tageslichtbad bietet eine geflieste Dusche und einen breiten Waschtisch, ergänzt durch ein separates WC mit Handwaschbecken. Alle Räume profitieren von Tageslicht und elektrischen Rollläden. Im Schlaf- und Wohnzimmer sorgt eine effiziente Klimaanlage zum Kühlen, Entfeuchten und Heizen für angenehmes Raumklima.

Im Untergeschoss erweitern ein Abstellraum (ca. 5 m²) und ein beheizter, vollwertig nutzbarer Raum mit Tageslicht (ca. 15 m²) das Platzangebot, ideal nutzbar für Homeoffice,



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: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987



Beschreibung (Forts.):

Hobby oder Fitness. Technisch ist alles auf dem neuesten Stand: Junkers Gaskombitherme aus 2025, erneuerte Elektrik sowie neue SAT- und Internetverkabelung.

Eine seltene Kombination aus hellen Innenräumen, komfortablem Wohngefühl und großzügigen Außenbereichen – ideal für Paare, kleine Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Lage:

Das Objekt befindet sich in bevorzugter Lage von Karlsruhe-Rüppurr, einem der beliebtesten und grünsten Stadtteile der Fächerstadt. Rüppurr zeichnet sich durch seine gehobene Wohnqualität, seine familienfreundliche Umgebung und die ideale Verbindung von städtischem Komfort und naturnahem Wohnen aus.

Trotzdem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Familien schätzen die Nähe zu Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie zu zahlreichen Freizeitangeboten. Der nahegelegene Albgrünzug und die Auewiesen laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die S-Bahn-Haltestelle



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

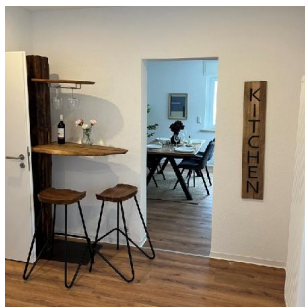
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987



Lage (Forts.):

"Rüppurr Battstraße" ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Karlsruher Innenstadt sowie in Richtung Ettlingen. Über die Südtangente und die Autobahn A5 sind auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Rüppurr vereint somit zentrumsnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität im Grünen – eine der gefragtesten Adressen in Karlsruhe.

Ausstattung:

- großes Schlafzimmer mit Internet- und Satanschluss
- helles Kinderzimmer oder Büro mit Internet- und Satanschluss
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit leichter Rauntrennung und indirekter Beleuchtung
- helle Küche mit Zugang zum Esszimmer und zur Loggia
- Badezimmer mit gefliester Dusche und großem Waschtisch
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Alle Räume mit Tageslicht
- elektrische Rolläden in jedem Zimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer und Wohnzimmer (kühlen, heizen, entfeuchten)
- effiziente Junkers-Gaskombitherme (2025)
- Elektrik, Sat- und Internetkabel komplett neu
- Terrasse (Südausrichtung) mit Markise und Wasseranschluss
- ganzjährig nutzbarer Wintergarten ebenfalls mit Markise
- Keller mit:
 - ca. 5 m² Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
 - ca. 15 m² beheizbarem, tagesbelichtetem Raum (z. B. Hobby)



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: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987



Ausstattung (Forts.):

oder Büro)

- Eigene Garage mit überdachtem Zugang zur Wohnung

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken



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: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987



Sonstiges (Forts.):
Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 224.90

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

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

Immo-ID: 110291

Anbieter-Objekt-ID: PS-13987



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