

# großes Wohnhaus in KA-Grünwettersbach mit traumhaftem Garten – Den eigenen Wohntraum verwirklichen!

76228 Karlsruhe, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: RO-53643



Wohnfläche ca.: **181 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **529.000 EUR**



## großes Wohnhaus in KA-Grünwettersbach mit traumhaftem Garten – Den eigenen Wohntraum verwirklichen!

Objekt ID	RO-53643
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	(Karlsruhe - Grünwettersbach) 76228 Karlsruhe Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	181 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	26 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	761 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Sauna, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% des beurkundeten Kaufpreises zzgl. MwSt.
Kaufpreis	529.000 EUR



## Objektbeschreibung

Platz für die gesamte Familie finden Sie hier auf 3 Wohnebenen mit insgesamt ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über den Eingangsbereich auf der Straßenseite gelangt man direkt in den Wohnbereich Ebene 2. Hier finden Sie ein modernes, frisch saniertes Bad mit bodenebener Dusche. Zudem erwarten Sie hier eine Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein geräumiger und heller Wohnbereich mit direktem Zugang zu dem großen Balkon mit Ostausrichtung. Komplettiert wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer mit eigenem Zugang zu diesem Balkon.

Eine Ebene darunter finden Sie Wohnebene 1 mit zwei optimal geschnittenen Zimmern, jeweils mit direktem Zugang zu dem großen Gartengrundstück und der Terrasse. Auch auf dieser Ebene finden Sie ein großes Bad mit Wanne sowie eine Küche. Durch den eigenen Zugang wäre hier eventuell das Herstellen einer Einliegerwohnung denkbar.

In der Wohnebene 3 im Dachgeschoß finden Sie ein schönes Kinderzimmer sowie ein traumhaftes und großes Zimmer mit hohen Decken und einem hellen Zugang zu einem weiteren Balkon mit Südausrichtung. Ergänzend finden Sie in dieser Ebene noch ein weiteres Bad mit Wanne.

Das Kellergeschoß verfügt über einen Tankraum für den Heizölvorrat sowie einen kleinen Heizraum mit moderner Heizung aus 2009. Verschiedene weitere Räume bieten hier ausreichend Nutzfläche. In der eingebauten Sauna finden Sie Ihre Zeit zum Entspannen. Das Kellergeschoß ist übrigens ebenfalls über eine eigene Aussentreppe erreichbar.

Insgesamt erwarten Sie hier viel Platz für die ganze Familie sowie ein eigenes traumhaftes Gartengrundstück mit vielen verschiedenen Bereichen zum Entfalten, wie Sie es so nicht mehr finden werden. Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Objekt bei einem Besichtigungstermin persönlich vorstellen zu dürfen.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung, welche im Jahr 2009 erneuert wurde. Nach aktuellem Stand besteht für den Käufer diesbezüglich keine Austauschpflicht.

Ebenfalls zum Verkaufsobjekt gehört eine massiv gebaute Garage mit Zugang vom Garten sowie ein weiterer überdachter PKW-Stellplatz sowie ein Abstellraum daneben.

Die Gesamtgrundstücksfläche von 761 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- Hausgrundstück 608 m<sup>2</sup>
- Garagengrundstück 18 m<sup>2</sup>
- 1/7 Miteigentumsanteil an 946 m<sup>2</sup> Garagengrundstück sowie Verkehrsfläche angrenzend an hinteren Gartenzugang

## Sonstiges

Die Rohrer Immobilien GmbH übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, Qualität und Korrektheit der uns bereitgestellten Informationen. Die Zeichnungen und Grundrisse sind möglicherweise nicht maßstabsgerecht. Anfragen zu diesem Objekt erbitten wir per E-Mail oder Kontaktformular.



Sie möchten ihr Haus, ihre Wohnung oder ihr Grundstück verkaufen? Wir sind seit fast 20 Jahren als Ihr Mehrwert-Makler aus und für Karlsruhe für Sie da und verkaufen erfolgreich Immobilien für unsere Kunden.

Als DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 erstellen wir Ihnen Marktwertermittlungen sowie Verkehrswertgutachten für die verschiedensten Zwecke.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Alle Verkaufsobjekte finden Sie stets zuerst auf unserem Instagram-Kanal unter [www.instagram.com/rohrer.immo](https://www.instagram.com/rohrer.immo)

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	06.09.2023
Gültig bis	05.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	188,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

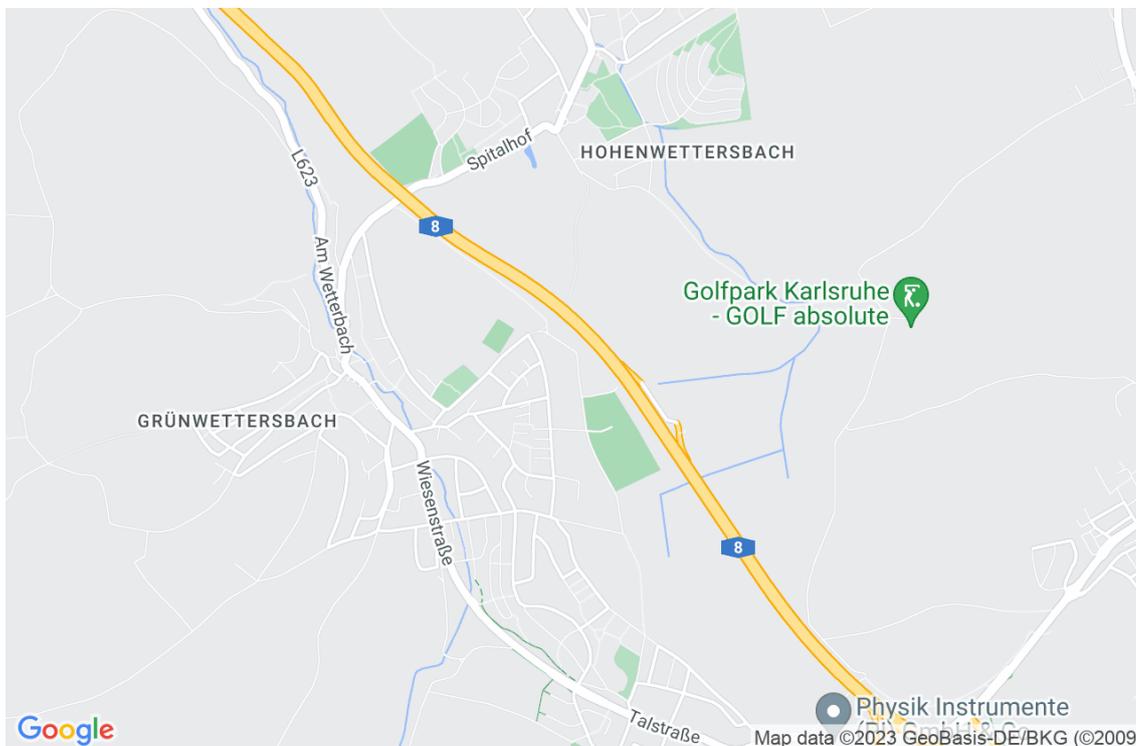
Diese schöne Immobilie befindet sich in herrlich ruhiger und grüner Randlage von Grünwettersbach angrenzend an ein beliebtes Naturschutzgebiet.

Hier finden Sie Ihren ruhigen Wohntraum in bester Lage. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind alle in Grünwettersbach angesiedelt.

Mit den Buslinien 27, 47 und 158 (nur 400 Meter entfernt) erreichen Sie in wenigen Minuten Palmbach, Durlach, Wolfartsweier und Karlsbad. Der Karlsruher Hauptbahnhof ist bequem in 20 Minuten erreichbar.

In nur wenigen Fahrminuten entfernt befindet sich die Grundschule Grünwettersbach, in Karlsbad und Durlach findet man jeweils sowohl Realschule als auch Gymnasium.

Die nahegelegene B3 bietet Anbindungen in die Karlsruher Innenstadt sowie nach Ettlingen. Der Autoabahnanschluss Dreieck Karlsruhe ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.





Wohnbereich Ebene 2



Master Room Ebene 3



Wohnbereich Ebene 2



Bad Ebene 2



Essbereich Ebene 2



Essbereich Ebene 2





Essbereich Ebene 2



Küche Ebene 2



Zimmer Ebene 2



Balkon Ebene 2



Master Room Ebene 3



Master Room Ebene 3





Kinderzimmer Ebene 3



Bad Ebene 3



Zimmer Ebene 1



Zimmer Ebene 1



Zimmer Ebene 1



Zimmer Ebene 1





Kellerflur



Luftaufnahme



Heizanlage Bj. 2009

