

Karlsruhe / Oberreut

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

VP azonosító: 22015013



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

VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Áttekintés

VP azonosító	22015013	Vételár	260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 66 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
EMELET	3		
Szobák	2		
FÜRD?SZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1994	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	146.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan





VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan



VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan



VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan





VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan



VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## További információ / adatok

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

VP azonosító: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)