

Barbara Braun Immobilien

Dipl.-Volksw. Barbara Braun
Tel.: 0721/ 4671889
info@Barbara-Braun-Immobilien.de
www.Barbara-Braun-Immobilien.de

Die Adresse erhalten Sie auf Anfrage

Haus

Kaufpreis: 770000,00 EUR

Zimmer: 2

Wohnfläche ca.: 170 m²



Reizvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Karlsruhe-Grötzingen

■ Daten auf einen Blick

Vermittlungsart:	Kaufen
Wohnart:	Haus
Bezugsfrei ab:	sofort
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Balkon / Terasse:	✓
Etagenanzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche:	✓
Grundstücksgröße ca.:	511 m ²
Badezimmer:	2
Parkplatztyp:	Garage
Parkplatzkaufpreis:	30000,00 EUR
Provision:	3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakl % des Kaufpreises inkl. MwSt.
Baujahr nach	1964
Energieausweis:	
Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	H

■ Objektbeschreibung

Die idyllisch im Grünen gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 471 m² großen Grundstück in Hanglage mit schönem Garten und Naturteich. Ein wahres Paradies für Kinder mit ausreichend viel Platz zum Spielen. Hinzu kommen zwei Einzelgaragen mit jeweils 20 m² Grundstücksfläche. Die Immobilie bedarf einer Sanierung, bietet jedoch großes Potenzial für Ausbau, individuelle Umgestaltungswünsche sowie Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien oder Paare geeignet. Das in massiver Bauweise errichtete Einfamilienwohnhaus bietet mit

einer Wohnfläche von ca.170 m² inklusive Wintergarten und einer Nutzfläche von 24 m² viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Von der Straße aus über einen kleinen Weg gelangt man zum umfriedeten Grundstück, auf dem das Haus steht.

Im Untergeschoss befinden sich im Anschluss an die Diele 3 Zimmer, die entweder als Kinderzimmer, Hobbyraum, Büroraum oder auch Vorratsraum vielseitig genutzt werden können.

Des Weiteren sind auf dieser Etage ein Bad, ein separates WC, der Heizungsraum sowie ein weiterer Kellerraum.

Über eine großzügige Wendelsteintreppe gelangt man ins Erdgeschoss mit einer Diele, einem großräumigem Wohnzimmer (ca. 40 m²) mit schönem Blick in den Garten, einem Esszimmer, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem zusätzlichen Abstellraum sowie einer separaten Toilette.

Der von der Diele und direkt vom Esszimmer aus zugängliche Küchenraum ist mit einer Einbauküche ausgestattet. An das Wohnzimmer grenzt ein großer Wintergarten, vor dem sich eine Terrasse befindet, die direkt in den Garten führt.

■ Lage

Das Objekt befindet sich in Grötzingen in einer sehr idyllischen ruhigen Wohngegend. Grötzingen ist der östlichste Stadtteil Karlsruhe, der sich als "Badisches Malerdorf" einen Namen gemacht hat. In Grötzingen ließ es sich ganz gut leben fanden die Künstler, die sich ab 1890 hier niederließen. Und das gilt auch noch heute. Grötzingen hat hervorragende kulturelle Einrichtungen und verfügt durch seine waldrreiche Umgebung über einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie zahlreiche Vereine sind vorhanden und leicht erreichbar.

Weitere Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie größere Einkaufszentren, wie zum Beispiel auch das das ECE Center in der

Reizvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Karlsruhe-Grötzingen



Die Adresse erhalten Sie auf Anfrage

Haus

Kaufpreis: 770000,00 EUR

Zimmer: 2

Wohnfläche ca.: 170 m²

nahe gelegenen Karlsruher Innenstadt, das Möbelhaus IKEA sowie eine Vielzahl weitere Supermärkte sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet, sei es mit der Bahn, mit dem Bus oder mit dem Auto. Grötzingen verfügt über einen Stadtbahnanschluss (nur 8 Minuten zu Fuß entfernt). Mit den Linien S4 und S5 gelangen Sie von dort aus schnell und bequem sowohl in die Innenstadt von Karlsruhe als auch nach Pforzheim oder Bretten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ebenfalls wenige Gehminuten vom Objekt entfernt. Über die Bundesstraßen B3 und B10 sind die Autobahnanschlüsse A5 und A8 in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Baden Airpark in Söllingen ist ca. 45 km entfernt. Weitere Flughäfen wie Stuttgart oder Frankfurt sind ebenfalls leicht und schnell über die nahe gelegene A5 oder A8 erreichbar.

■ Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Reizvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Karlsruhe-Grötzingen



Reizvolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Karlsruhe-Grötzingen

