

„Modernes Winkelatriumhaus mit Dachterrasse, Garten & Tiefgaragenstellplatz in Karlsruhe- Knielingen“

Objekt 2512 – 76187 Karlsruhe



ca. 143 m²



ca. 60 m²



3



769.000,00 €

Daten im Überblick

Objekt Nr.	2512
Objektart	Haus (WEG)
Objekttyp	Einfamilienhaus (einseitig angebaut)
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ, Ort	76187 Karlsruhe
Gartenfläche	ca. 60 m ²
Wohnfläche	ca. 143 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Heizungsart	Zentralheizung / Fußbodenheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Terrassen	2
Abstellraum	1
Baujahr	2018
Zustand	neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	73,2 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	10.01.2029
Baujahr Wärmeerzeuger	2018
Wesentlicher Energieträger	Fernwärmenetz Karlsruhe
Kaufpreis	769.000,00 Euro
Außen-Provision	2,38 % inklusive gesetzlichen Mehrwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss

Beschreibung

Dieses moderne Winkelatriumhaus besticht durch seine klare Architektur, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre auf drei Ebenen.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus ist Teil einer gepflegten Eigentümergemeinschaft, steht jedoch als eigenständiges Gebäude – und vermittelt so das Gefühl eines eigenen Hauses mit den Vorteilen einer gemeinschaftlich verwalteten Anlage.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch Helligkeit, Raumgefühl und stilvolle Details.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses.

Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick auf die angrenzende Terrasse. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der private Gartenanteil mit rund 60 m² Grünfläche – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Das gesamte Haus ist mit edlem Echtholzparkett ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die über Fernwärme betrieben wird – effizient, komfortabel und zukunftssicher.

Dank der energieeffizienten Bauweise und einer zentralen Fernwärmeversorgung überzeugt das Haus auch energetisch auf hohem Niveau – ein klarer Vorteil in Zeiten steigender Energiekosten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer sowie das stilvolle Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss bietet mit seinem offenen Studio und der großzügigen Dachterrasse einen weiteren Rückzugsort mit viel Licht und Privatsphäre – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Atelier.

Eine massive Betontreppe mit Holzstufen, moderne Lamellenjalousien und eine dezente Haustechnik runden das Gesamtbild ab.

Zum Haus gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum (8,11 m²) im Untergeschoss der Anlage.

Das Haus wird bezugsfrei nach Vereinbarung übergeben.

Die hochwertige Einbauküche sowie alle fest installierten Ausstattungsdetails sind im Kaufpreis enthalten.

Das Objekt eignet sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die modernes Wohnen mit Komfort, Stil und Nachhaltigkeit verbinden möchten.

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Karlsruhe-Knielingen 2.0, das urbanes Wohnen mit ruhiger, familienfreundlicher Umgebung verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar.

Die Straßenbahn-Haltestelle mit direkter Verbindung in die Innenstadt liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Zudem laden die nahegelegenen Rheinauen und Grünflächen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Ausstattung

- Baujahr 2018 – energieeffizient nach EnEV2014
- Wohnfläche ca. 143,46 m²
- Gartenanteil ca. 60,47 m²
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fernwärmeversorgung (zukunftsicher & wartungsarm)
- Hochwertiger Echtholz-Parkettboden
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Dachterrasse mit schöner Weitsicht
- Lamellenjalousien an allen relevanten Fensterflächen
- Massivtreppe mit Parkettstufen
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Kellerraum (8,11 m²)
- Smart-Home
- Beregnungsanlage im Garten

Praktisches und modernes Wohnen mit hochwertigen Böden und durchdachter Ausstattung!

Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Fazit

Ein außergewöhnliches Haus in gefragter Lage:

Moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise, Dachterrasse und Garten – ein Zuhause zum Wohlfühlen!

Straßenansicht



Eingangsbereich



Wohnen



Küche/Essen



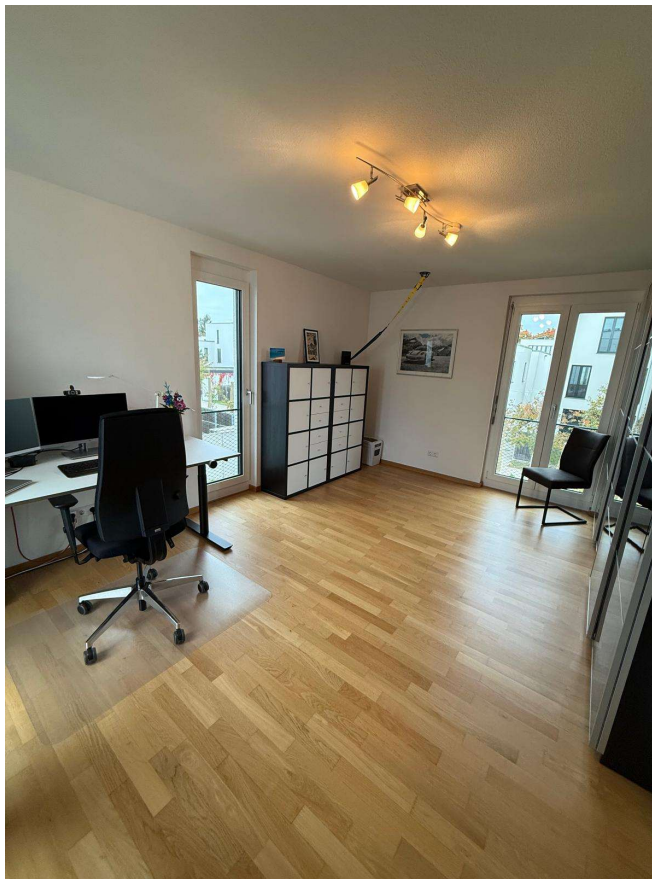
Gäste WC



Treppe



Büro/Kind



Bad



Studio



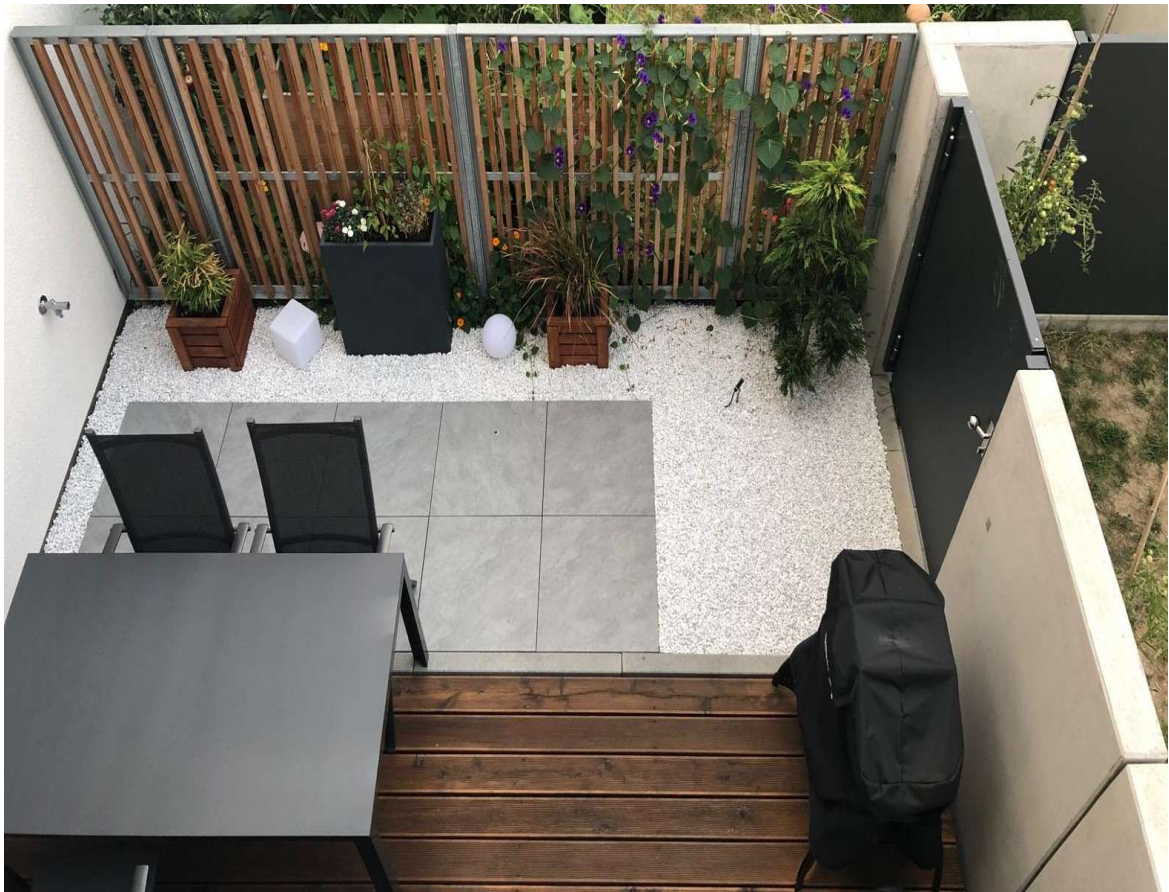
Dachterasse



Garten



Terrasse EG Rückseite



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner



Robert Raguz
FinanzierungsArt | ImmobilienArt
Schönblick 43a
76275 Ettlingen

Tel. 0170 5244273
info@immobilien.art
www.immobilien.art
USt.-ID Nr. DE332820132

Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, ImmobilienArt, Schönblick 43a, 76275 Ettlingen, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular (Wenn Sie den mit uns geschlossenen Maklerdienstleistungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

An: ImmobilienArt, Schönblick 43a, 76275 Ettlingen, info@immobilien.art, Tel: +49-170-5244273,

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (Entsprechendes stehen lassen / streichen) den von mir/uns (Entsprechendes stehen lassen / streichen) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Maklerdienstleistung:

Maklerdienstleistung empfangen am: _____

Name des/der Verbraucher(s): _____

Anschrift des/der Verbraucher(s): _____

Datum: _____ Unterschrift: _____

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs- /Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.