

Freistehender Bungalow in Waldrandlage

76228 Karlsruhe, Villa zum Kauf

Objekt ID: 323063



Pfisterer & Gerber
Immobilien

Wohnfläche ca.: **175,95 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **995.000 EUR**



Freistehender Bungalow in Waldrandlage

Objekt ID	323063
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	76228 Karlsruhe
Etagen im Haus	2
Wohneinheiten	1
Wohnfläche ca.	175,95 m²
Grundstück ca.	1.005 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Linoleumboden, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Seniorengerecht, Separates WC, Teilunterkellert, Teppichboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer
Kaufpreis	995.000 EUR



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Karlsruhe, Durlach-Bergwald, präsentieren wir Ihnen eine einzigartige Immobilie, die eine seltene Gelegenheit für naturliebende Interessenten bietet. Der modernisierungsbedürftige und teilunterkellerte Bungalow erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche. Dabei steht das stufenlose und ebenerdige Wohnen im Vordergrund. Das Untergeschoss bietet ausreichend Platz für eine Einliegerwohnung. Die Lage am Waldrand verleiht dem Grundstück eine besondere Ruhe und Idylle.

Auf über 175m² Wohnfläche gliedert sich das Erdgeschoss in getrennte Wohn- und Schlafbereiche, die durch einen weitläufigen Flur von einander getrennt sind. Der Wohn- und Essbereich umfasst ca. 55m² und bietet dank der großzügigen Fensterfronten tolle Blicke auf den Bergwald.

Der Schlafbereich bietet zwei Zimmer mit zentral gelegeneM Badezimmer und separatem WC. Zusätzlich gibt es ein Arbeits- bzw. Gästezimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein Gäste-WC neben der Garderobe im Eingangsbereich,

Die Garage ist in das Wohnhaus integriert und über den Flur zugänglich, in welchem sich auch der Treppenabgang zum Untergeschoss befindet. Dieses verfügt über mehrere Lager- und Abstellräume. Außerdem finden sich hier separate Technikräume, in denen sich sowohl die Hausanschlüsse als auch die Heizungsanlage befinden.

Das Untergeschoss verfügt über eine separate Haustür mit Zugang zur Straße sowie zum Garten. Ein wohnlich ausgebauter Bereich (in der Wohnfläche nicht berücksichtigt) besteht aus zwei Zimmern inkl. Küchenanschlüssen und einem Tageslicht-Badezimmer. Das Gebäude befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet dem Käufer die einzigartige Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Ob eine stilvolle Renovierung, eine Anpassung an zeitgemäße Technologien oder eine Neugestaltung der Innenräume – hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und ein individuelles Wohnerlebnis schaffen.

Ausstattung

- freistehendes Wohnhaus mit Einliegerwohnung (Baujahr 1972)
- teilunterkellert
- Wohnfläche im EG ca. 175 m² mit 4 Zimmern, Küche, Bad und zwei separaten WC
- 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad sowie eigenem Hauszugang im Untergeschoss
- Waschküche, Abstell- und Technikräume im Untergeschoss
- gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 282 m²
- barrierefrei zugänglich und nutzbar
- Treppenlift zum Untergeschoss vorhanden
- Garage
- Fußböden: hochwertiges Fischgrätparkett in Massivholz, Linoleum; in den Schlafbereichen Teppichböden
- isolierverglaste Holzfenster mit Kunststoffrollläden
- Markise
- Viessmann Gas-Zentralheizung (Baujahr 2012)



Sonstiges

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an Pfisterer & Gerber Immobilien zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ihre Immobiliensuche:

Gerne unterstützen wir Sie aktiv bei Ihrer Immobiliensuche. Auf unseren Internetseiten: www.pfisterer-gerber.de haben Sie die Möglichkeit Ihr Suchprofil - Ihren Immobilienwunsch - anzugeben. Sobald wir eine passende Immobilie anbieten können, melden wir uns umgehend bei Ihnen.

Kostenlose Wertermittlung:

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zur erfolgreichen Vermittlung zur Verfügung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	24.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	185,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Als Teil des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord präsentiert sich Berghausen, das offiziell zum Karlsruher Stadtteil Durlach gehört. Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung am Rand des Waldes, eingebettet in die natürliche Schönheit von Durlach-Bergwald. Diese einzigartige Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Vorzüge von Stadt und Natur in vollen Zügen zu genießen. Die Nähe zur Natur lädt zu entspannten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt Karlsruhe leicht erreichbar bleiben.

Bergwald bietet einen ökumenischen Kindergarten sowie eine Grundschule.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien 24 und 44, mit dem Auto erreichen Sie die B3 in ca. drei Minuten, die Anschlussstelle Durlach der Autobahn A5 in ca. fünf Minuten. Die Entfernung zum Karlsruher Hauptbahnhof beträgt ca. 8 km.





Straßenansicht



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Arbeitszimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2





Badezimmer



Heizungsraum



Zugang zur Einliegerwohnung



Terrasse



Terrasse mit Blick in den Garten



Terrasse





Blick vom Garten



„Wir sind Ihre regionalen Experten vor Ort. Als von Banken oder Filialisten unabhängiger Makler kennen wir unseren Immobilienmarkt wie kein anderer! Bei uns ist Ihre Immobilie in besten Händen.“

einfach direkt anrufen!

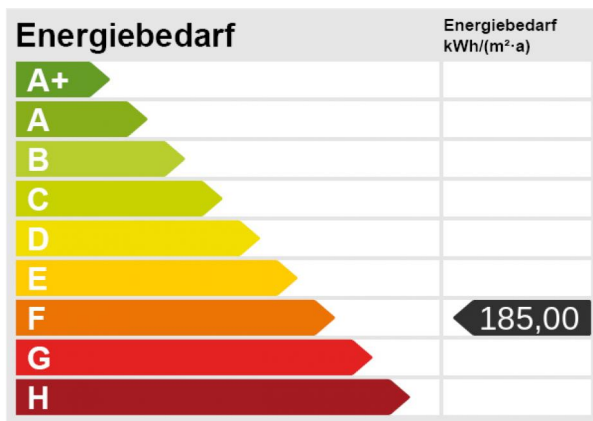
07251.981 651-3

Felix Willenborg
gep. Immobilienbewerter für Wohnimmobilien (PMA)

Pfisterer & Gerber
Immobilien

ivd

Ihr Ansprechpartner



Energieskala



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Grundriss Untergeschoss

