



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DoWo-57639

**Großzügiges Haus am Waldrand in Hanglage - modern & uneinsehbar**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**999.000,00 €**  
**2,38% inkl. MwSt inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>313,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.246,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Granit, Teppich, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.10.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>164,8 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.10.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Diese charmante Wohnimmobilie befindet sich in einem ruhigen und angenehm grünen Stadtteil von Karlsruhe, eingebettet in eine gepflegte Wohngegend mit einem charakteristischen kleinstädtischen Flair.*

*Die Rittnertstraße die in einiger Entfernung vom Haus entfernt liegt ist aktuell 50 Zone und es wird über eine 30 Zone nachgedacht in nächster Zukunft da auch ein Altersheim in der Nähe ist. Die Geräuschkulisse hält sich in Grenzen da die Bäume vieles abschirmen!*

*Die Zufahrt zum Anwesen führt über einen verkehrsberuhigten (10 km/h) Weg (Durchfahrverbot / Anlieger frei).*

*Die nahegelegenen Bushaltestellen, unter anderem Lerchenberg und Eisenhafengrund, sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung großzügig vorhanden, und gleichfalls sind die medizinischen Versorgungseinrichtungen leicht zu erreichen. Dies unterstreicht die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspannter Wohnatmosphäre.*

*Alles in allem bietet diese Wohnimmobilie eine hervorragende Mischung aus Ruhe, Natur und bestens erreichbaren Versorgungseinrichtungen, die sie zu einer idealen Wahl für Immobilieninteressenten macht, die auf der Suche nach einer ausgeglichenen und lebensfreundlichen Umgebung sind.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen in Ihrem exklusiven neuen Zuhause im begehrten Stadtteil Karlsruhe-Durlach.*

*In idyllischer und ruhiger Lage mit unverbaubarer, spektakulärer bewaldeten Hanglage flankiert mit alten Baumbeständen präsentiert sich dieses großzügige Haus, versteckt vor fremden Blicken. Sie bietet mit einer Wohnfläche von 313,92 Quadratmetern (5 Schlafzimmern und 3 Bädern) und einem dazugehörigen Grundstück von ebenfalls 1246 Quadratmetern ausreichend Platz für all Ihre Wünsche und Bedürfnisse.*

*Dank der Großzügigen Wohnfläche und der durchdachten Grundrisses bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.*

*Eine Aufteilung in ein Zwei- oder sogar Dreifamilienhaus ist möglich: Das Bauamt hat bereits eine positive Rückmeldung zu entsprechenden Umbaumaßnahmen gegeben. Ideal für große Familien, mehrere Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

*Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein außergewöhnlicher Eingangsbereich mit Einbauschränken die viel Stauraum bieten. Die gesamte Immobilie ist auf neun Zimmer verteilt, die flexibel genutzt werden können. Ob Familienzimmer, Heimkino, Arbeitsräume oder ein Hobbyraum - Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.*

*Das Wohnzimmer welches offen gestaltet ist bis in den ersten Stock (Galerie), besticht durch seine großzügigen Fensterfronten und Dachfenster, durch die reichlich Tageslicht einfällt und eine warme, einladende Atmosphäre entstehen lässt. Die angrenzende sehr weitreichende Küche, mit Zugang zur Terrasse, verbindet Funktionalität mit modernem Design namhafter Hersteller bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende. Mehrere Zimmer sorgen für Privatsphäre und Rückzugsorte für alle Bewohner.*

*Die Außenterrassen und Balkone, ob überdacht oder sonnig, bieten zusätzlich Räume für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Der gepflegte Außenbereich zeigt sich als eine grüne Oase, die zum Verweilen einlädt. Ideal für Familienfeste, Grillabende oder einfach eine entspannte Auszeit im eigenen Garten.*

*Das Haus verfügt über eine große Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellbereich für z.B. Fahrräder + Motorrad mit einem direkten Durchgang in das Haupthaus. Das gesamte Garagendach ist ein begrünter und geschützter Freibereich mit Büschen, Rasen + Geländer (ca. 70 m<sup>2</sup> Rasen) und aufgrund des umlaufenden Geländers als Erd-Terrasse voll nutzbar. Begehbar über zwei Zugänge über das Wohnzimmer. Er verfügt über eine Unterflur-Bewässerungsanlage sowie eine 5 m<sup>3</sup> Regenwasser-Zisterne. Auf dem Vorhof des Hauses sind weitere ca. drei Autoabstellplätze vorhanden.*

*Dank der flexiblen Raumaufteilung und des gut durchdachten Grundrisses werden Sie hier ein Zuhause finden, das Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht wird.*

### **Sonstiges**

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

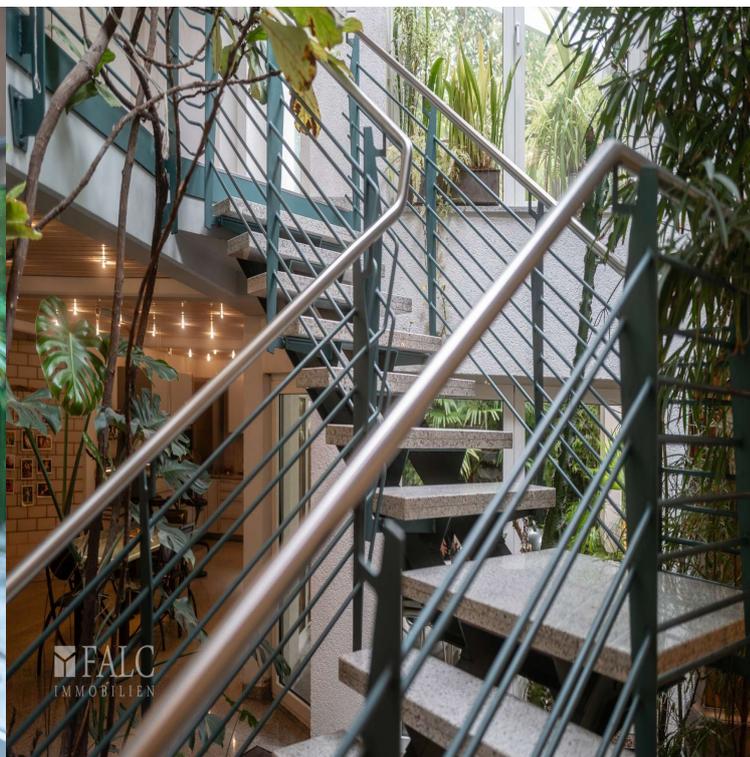
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

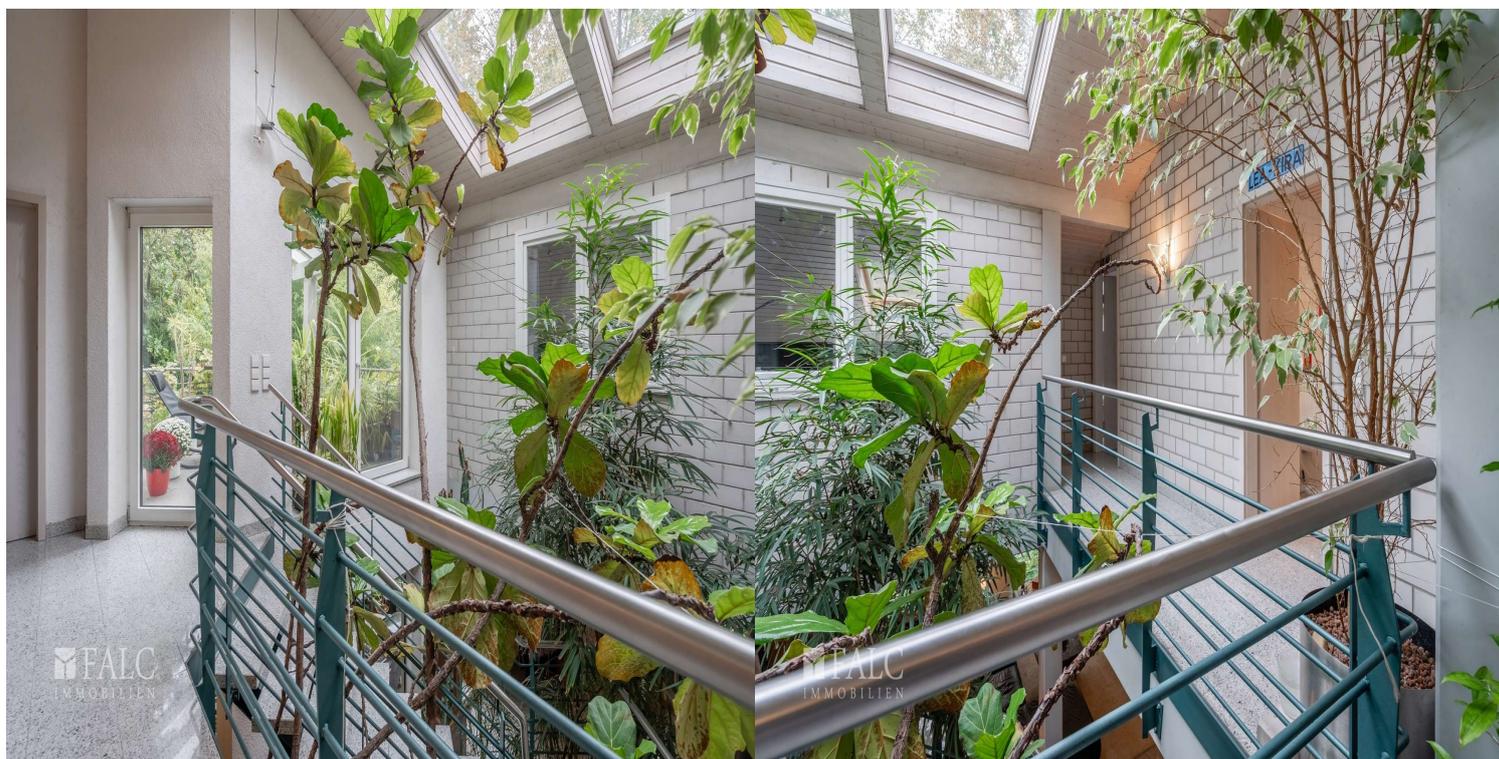
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

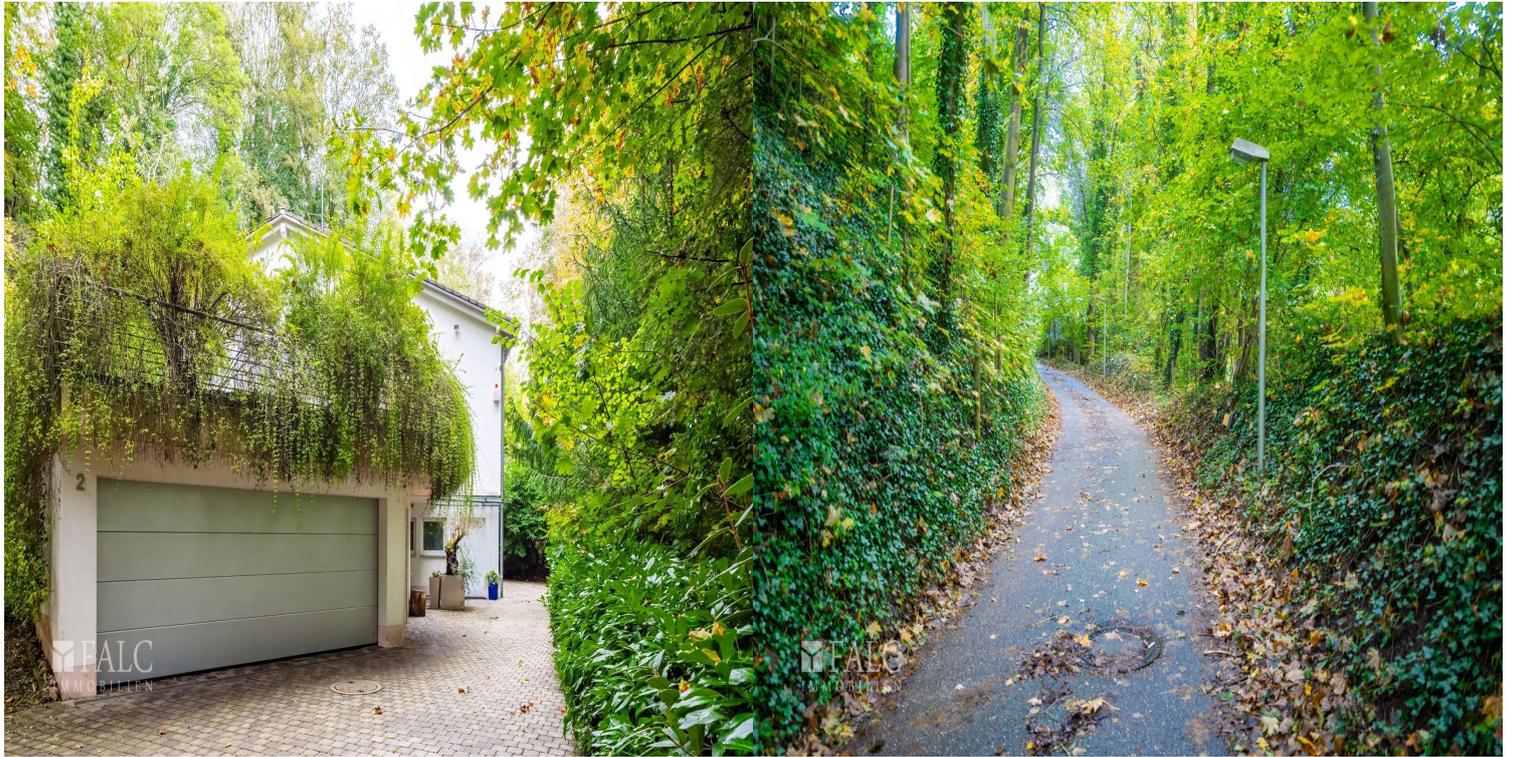
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

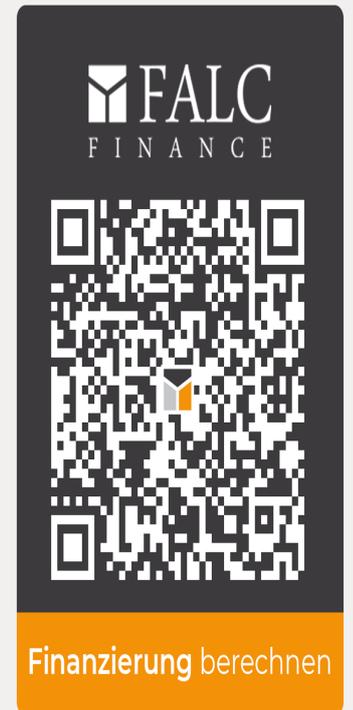
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)