



Haus auf 541.0 m² Grundstücksfläche in Karlsruhe

1.499.000 €	293 m²	9	541 m²
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer	Grundstücksfl. ca.

Sie haben Interesse an der Immobilie?

[Zinskonzept GmbH](#)

Tel 0721 499 75 68 10

karlsruhe@zinskonzept.de

76189 Karlsruhe (Daxlanden)

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.499.000 €
------------------	--------------------

1 Stellplatz	19.000 €
--------------	----------

Provision für Käufer

provisionsfrei

Lage

Die Gegend ist sehr ruhig und grün.

Die Straßenbahnhaltestelle „Thomas-Mann-Straße“ ist nur 3 Gehminuten entfernt.

Zur Innenstadt sind es 4,5 km.

Die Alb und das schöne Landschaftsschutzgebiet „Fritschlach“ mit kleinen Seen im Wald sind jeweils nur 600 m entfernt.

Die Stadt Karlsruhe ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort, was sie für viele große Konzerne sehr attraktiv macht. Dies ist gut für die Finanzkraft in der Region um Karlsruhe und die damit verbundene Lebensqualität. In Umfragen wird Karlsruhe immer wieder zu den 10 schönsten Städten Deutschlands gezählt. Dies führt zu einer hohen Nachfrage an Immobilien, da Konzerne Arbeitsmöglichkeiten bieten und daher viele neue Mitarbeiter nach Karlsruhe locken. Die Vermietung kleiner, möblierter Einheiten ist hier sehr gefragt. Mit diesem Objekt ist es möglich, mit den Mieteinnahmen einen eventuellen Kredit vollständig zu bedienen und dabei noch selbst im Haus zu wohnen (uneinsehbar, in der luxuriösen Hauptwohnung mit Garten)

Das Haus

Kategorie	Geschosse	Baujahr
Mehrfamilienhaus	2 Geschosse	1974

Bezug
ab sofort nach
Vereinbarung

- ☐ Zustand: renoviert, saniert
- ☐ voll unterkellert
- ☐ Terrasse, Garten
- ☐ 1 Stellplatz
- ☐ Gäste-WC
- ☐ Einbauküche

Energie & Heizung

Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Objektbeschreibung

Dieses Haus wird privat verkauft, daher sind keine Makleranfragen erwünscht! Diese werden auch nicht beantwortet!

Zum Verkauf steht ein neu saniertes Haus mit 9 Zimmern auf 3 Ebenen (Souterrain Wohnung im UG) mit 4 Tageslicht-Bädern, 1 Gäste-WC, moderner Terrasse, Garage, Keller und einem über 300qm großem Garten (zum größten Teil uneinsehbar) mit Pergola.

In der exklusiven Hauptwohnung verteilt sich die Wohnfläche von 120 qm auf 4 helle Zimmer. Der offene Wohn- Essbereich mit neuer Designküche + Kochinsel und angrenzendem Garten ist ein Highlight.

Die moderne Küche ist in der Hochschrankwand mit Backofen, Mikrowelle, großem Kühlschrank/ großem Gefrierschrank (beide 1,70 m hoch) und Weinkühlschrank ausgestattet. Die Kücheninsel verfügt über ein Waschbecken, Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine und ist mit einer Echtholzplatte ausgestattet.

Die Küche kann auf Wunsch mit übernommen werden.

Außerdem verfügt die Hauptwohnung noch über ein Tageslichtbad mit Dusche und WC und ein Gäste WC.

Ein weiteres Highlight ist die moderne Sauna mit Kieselsteinwand, die sich in einem der Zimmer zum Garten befindet.

Zugehörig zur Hauptwohnung befinden sich im UG 3 weitere Zimmer mit 34 qm die als Hobbyraum, Büro, Wellness- oder Fitnessraum oder als Abstellraum genutzt werden können.

Im oberen und unteren Geschoss, sowie im EG befinden sich sanierte Einliegerwohnungen mit separaten Eingängen.

Die große Galeriewohnung mit Wintergarten und Terrasse im UG ist ein weiteres Highlight dieses Objektes.

Alle Zimmer dieses Hauses sind sehr ruhig gelegen und aus jedem Zimmer hat man Blick ins Grüne. Es ist von keinem Zimmer Straßenlärm oder ähnliches zu hören. Auch der Garten liegt sehr ruhig und ist uneinsehbar. Die Rasenfläche wurde 2020 neu angelegt mit einem Weg aus Betonplatten versehen. Im hinteren Teil befinden sich 4 Gemüsebeete zur freien Gestaltung. Der Garten geht einmal (fast) komplett um das Haus.

Sehr viel Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität ist hier garantiert.

Das Haus wurde 2020 komplett saniert.

Die Außenfassade wurde komplett erneuert und Gewebe eingezogen

- neue schmalrahmen Fenster mit 3 Fach-Verglasung (bei der Schiebetür im Wohnzimmer wurden die Glasscheiben wegen Vertrübung erneuert)
- 2 neue Dachfenster und komplett neue Dachdämmung (Dachziegel sind noch vom Ursprungsbaupjahr aber das Dach wurde überprüft und ist in einwandfreiem Zustand)
- neue Hauseingangstür
- neue Fensterbänke außen
- neue Briefkästen
- neue Klingelanlage mit Video
- Vorgarten und Hauptgarten wurden neu angelegt
- Terrasse der Hauptwohnung wurde neu angelegt und mit einer Pergola überdacht

Die gesamte Elektrik wurde komplett neu installiert, durchdachtes Konzept mit Bewegungsmeldern und dimmbaren Lampen

- integrierte LED Panele in fast allen Decken
- alle Rolläden wurden erneuert und auf elektrisch umgestellt
- Videogegensprechanlage in allen Einheiten

Im Haus wurde auch alles renoviert /saniert:

- neue Wohnungseingangstüren
- neue Zimmertüren
- neue Fensterbänke innen
- neue Heizkörper (in den Bädern Chromhandtuchheizkörper)
- neue Wasserleitungen in allen Bädern und Küchen
- alle Räume wurden hochwertig verputzt (Glattputz Multifinish in der Hauptwohnung und Rauputz in den restlichen Räumen) und Gewebe eingearbeitet
- neue Küchen in allen Einheiten (diese werden auf Wunsch extra verkauft)
- TV-Kabel Anschluss in allen Wohnungen
- neuer TV Verstärker im Keller

Die Gas-Heiztherme (Viessmann Vitodens 26kW) im Keller ist von 2011

Stichworte

Anzahl Terrassen: 1

Alle Bilder



Essbereich



offener großer Wohnraum



moderne Küche



Echtholz Arbeitsplatte



große Schiebetür zum Garten /Terrasse



großzügiger Garten -uneinsehbar



Blick vom Wohnraum



moderne Terrasse mit Sitzlounge



Blick in den Garten



Blick auf das Gebäude



Zimmer mit moderner Sauna



Zimmer direkt an der Terrasse



Blick aus Sauna in den Garten



Sauna



Schlafzimmer Hauptwohnung



Schlafzimmer Hauptwohnung



modernes Bad Hauptwohnung



bodenebene Dusche Hauptwohnung



Gäste WC Hauptwohnung



Gäste WC



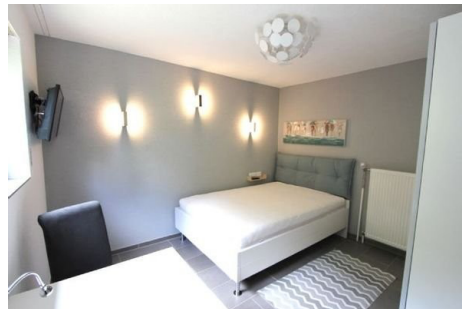
DG Einheit Theke mit Barhockern



DG Einheit



DG Einheit Schlafbereich



EG Einheit Schlafzimmer



große moderne Souterrain Wohnung auf
2 Ebenen



große Souterrainwohnung auf 2 Ebenen



große Souterrainwohnung auf 2 Ebene



Schlafbereich untere Ebene
Souterrainwohnung



Küche Souterrainwohnung



modernes Bad Souterrainwohnung