Karlsruhe / Durlach

Moderne Souterrainwohnung mit Einbauküche und bester Anbindung

Property ID: 25015017

RENT PRICE: 850 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 55 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

At a glance

Property ID	25015017
Living Space	ca. 55 m²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2024

Rent price	850 EUR
Additional costs	150 EUR
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 3 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	12.02.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	12.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

A first impression

Zur Vermietung steht eine hochwertige Souterrainwohnung, die 2024 als Teil eines modernen Neubaus fertiggestellt wurde. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 55 m² und ist ideal geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Die Wohnung überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand und eine gehobene Ausstattung.

Sie betreten die Wohnung und gelangen in einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine intelligente Raumaufteilung besticht. Die lichtdurchflutete Atmosphäre wird durch die dreifach verglasten Fenster unterstützt, die zudem über elektrische Rollläden verfügen, um Privatsphäre und Komfort zu gewährleisten. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine wohlige Wärme.

Die stilvolle Einbauküche ist mit allen modernen elektrischen Geräten ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Funktionalität und Design. Das Badezimmer ist ebenfalls modern gestaltet und verfügt über ein Waschbecken und eine Dusche, was den praktischen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommt.

Ein schönes Detail dieser Wohnung ist der kleine Freisitz, der den Bewohnern die Möglichkeit gibt, die frische Luft zu genießen. Die dreifach verglasten Fenster und die Bauweise sorgen nicht nur für eine ruhige Wohnatmosphäre, sondern auch für niedrige Betriebskosten.
Zur Wohnung gehört ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht ein separater Abstellplatz zur Verfügung, was das Gesamtpaket dieser ansprechenden Immobilie abrundet.

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind hervorragend. Die Wohnung bietet die beste Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, was sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten von Vorteil ist.

Zusammenfassend stellt diese neuwertige Souterrainwohnung eine erstklassige Gelegenheit dar, in einem modernen Neubau mit gehobener Ausstattung und durchdachten Details zu wohnen. Die intelligente Raumaufteilung, die moderne Technik sowie die ruhige Lage sind lediglich einige der Aspekte, die diese Wohnung so attraktiv machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie zu besichtigen und sich vor Ort von ihrem Potenzial zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne, um

einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Details of amenities

- Moderner Neubau
- Ruhige Souterrainwohnung
- Ideal für Single und Pärchen
- Offener Wohn uns Essbereich
- Chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Waschbecken und Dusche
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Kleiner Freisitz
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

All about the location

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur.
Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann:
Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25015017 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com