

# Exposé

## Einfamilienhaus in Karlsruhe

### Traumhaftes modernes Haus in Karlsruhe-Waldstadt



Objekt-Nr. **OM-311705**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.380.000 €**

Ansprechpartner:

Frau Hilz

Telefon: 0179 5477988

Mobil: 0179 5477987

76139 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	1.080,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes, freistehendes EFH, welches höchsten Ansprüchen an Komfort, Energieeffizienz und Stil gerecht wird.

Das Haus besticht durch eine zeitgemäße Architektur und ist mit einer leistungsstarken Wärmepumpe von Duplex sowie Photovoltaikanlage ausgestattet, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch nachhaltig sind und für eine umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung sorgen.

Schon beim Betreten des Hauses wird die hochwertige Ausstattung deutlich. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die für wohlige Wärme sorgt, während die elegant integrierte abgehängte Decke mit Schattenfuge dem Wohnzimmer eine stilvolle Atmosphäre verleiht.

Im EG befindet sich eine exklusive Einbauküche mit robuster Keramik-Arbeitsplatte sowie hochwertigen Elektrogeräten von Miele, die keine Wünsche offenlässt. Im gesamten Haus sind dreifachverglaste Holz/Aluminium-Fenster von hochwertiger Qualität, die für eine lichtdurchflutete und energieeffiziente Wohnatmosphäre sorgen. Ein Gästezimmer/ Bürozimmer im EG mit eigenem Dusch-Bad und Terrassentür sorgt für Privatsphäre.

Eine bequeme 1,40 Meter breite Treppe führt in den OG. Hier befinden sich 2 Bäder, 3 Schlafzimmer und ein Büroraum. Auch im Badezimmer setzt sich der hohe Standard fort: Sanitärgegenstände von Axxor, Badewannen von Bette und großformatige Duschfliesen bis zu einer Höhe von 2,70 Metern schaffen ein luxuriöses Spa-Ambiente.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der vollständig bewohnbare Keller. Dieser bietet sich ideal als eigenständige Anliegerwohnung an, beispielsweise für ein Au-pair-Mädchen.

Das gesamte Haus ist mit einer Smart-Home-Anlage ausgestattet, die Ihnen ermöglicht, Beleuchtung, Heizung und Sicherheitssysteme bequem per App zu steuern.

Sie haben noch die Möglichkeit den Garten nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Zögern Sie nicht und erleben Sie selbst die einzigartige Atmosphäre dieser Traumimmobilie!

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

## Ausstattung

PV-Anlage inkl. Stromspeicher

Smart-Home Funktionen integriert

Entkalkungsanlage

komplett unterkellert und sämtliche Flächen beheizt

Fußbodenheizung als Heizungsart

Luft/Wasser Wärmepumpe als Befeuerung

Hochwertige Küche mit Miele Elektrogeräten

Vorbereitung Klimaanlage

Holz-Alufenster mit Sicherheitsverglasung

Raffstore-Jalousien

Begehbare Ankleideebene im Schlafzimmer

hochwertige Türen

Unterputzarmaturen in allen Bädern

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen Lage in Karlsruhe Waldstadt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Buslinie 30 und die Straßenbahnlinie 4 gewährleistet. In unmittelbarer Umgebung gibt es mehrere Ärzte, Supermärkte, Bäckereien sowie zwei Restaurants und ein Einkaufszentrum. Auch Grünflächen und Parks, Fitnessstudios, eine Bar, eine Bibliothek und ein Physiotherapeut sind schnell und bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich aus OG



Treppe Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

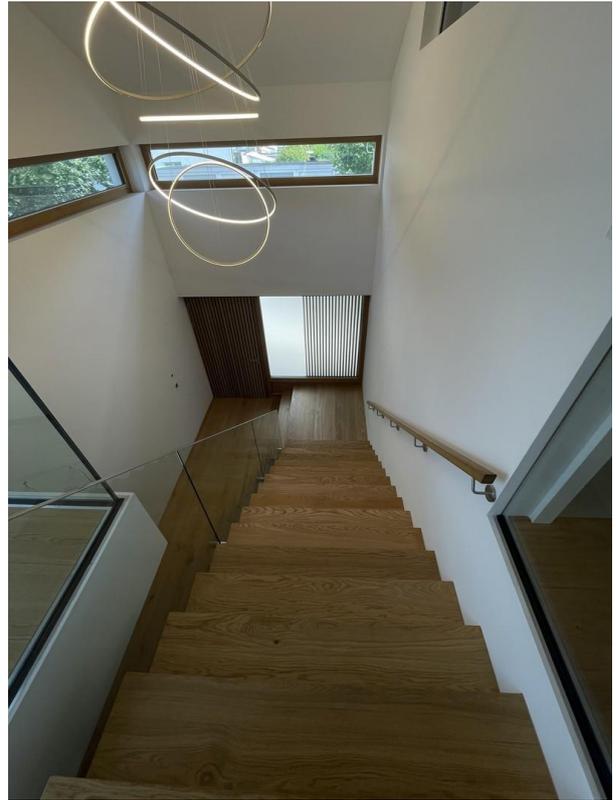


Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



WC EG



Treppe zum OG



Blick vom Büro OG

# Exposé - Galerie



OG Galerieblick Schlafzimmer



OG Yogabereich Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Treppe Schlafzimmer



OG Bad Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Bad 1

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Kellerflur

# Exposé - Galerie



Ankleideraum Keller



Gästezimmer Keller

# Exposé - Galerie



Bad Gästezimmer Keller



Waschraum Keller

# Exposé - Galerie



Abstellraum Keller



Fernsehraum Keller