

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

Freistehendes Einfamilienhaus auf großem Grundstück in 76139 Karlsruhe-Waldstadt



Objekt-Nr. OM-320928

Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

76139 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.218,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Haus in idyllischer Lage ist in einer sehr ruhigen Wohngegend, dennoch stadtnah und nahe am Hardtwald. Das große, parkartige Grundstück mit 1218 qm liegt zurück von der Elbinger Straße und ist über eine Sackgasse mit nur einem direkten Nachbarn zugänglich. Eingeschossiger Bungalow im Bauhaus-Stil aus dem Baujahr 1963 mit 116 qm Wohnfläche im EG, barrierefreier Zugang ist möglich. Doppelte, gemauerte Außenwände aus roten Hochlochziegeln mit Zwischenraum sorgen für eine für die damalige Zeit gute Isolierung. Die sehr gute und originale Bausubstanz bietet eine gute Basis für eine Renovierung und mögliche Aufstockung des Dachs. Die Zentralheizung funktioniert wartungsfrei mit Fernwärme.

Im EG befindet sich ein großzügiger, heller Wohn-/Essbereich (38 qm) mit direktem Zugang zur sonnigen Westterrasse. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen einen wunderbaren Ausblick in den Garten. Weiterhin im EG ist eine Küche mit Zugang zum Garten und Kellertreppe, ein Badezimmer und ein WC jeweils mit Tageslicht, ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer abgehend vom Flur sowie ein ruhiges Arbeitszimmer.

Der parkartige und sonnige Garten bietet herrliche Erholung. Im trockenen Untergeschoss mit guter Bausubstanz und separatem Eingang befinden sich drei weitere Räume: ein Lagerkeller, ein Hobbyraum und ein Heizungsraum mit Waschküche.

Der Dachboden des Satteldaches diente als nicht bewohnbarer Speicherraum unter einem sehr gut erhaltenen Dachstuhl mit intakten Betonziegeln. Die separierte Einzelgarage bietet reichlich Stauraum für Gartengeräte und hat ein vor zwei Jahren erneuertes Flachdach. Dazu gehört noch ein Grundstücksanteil am gemeinsamen Mülltonnenbereich.

Der angegebene Preis als Verhandlungsbasis.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhige und dennoch stadtnahe Lage mit der sehr guten Infrastruktur der Waldstadt-Waldlage. Die Straßenbahnhaltestelle ist in 3 Minuten zu Fuss zu erreichen, die Stadtmitte in 15-20 Minuten mit dem Fahrrad. Infrastruktur (im Umkreis von 5 km): Kindergärten, Grundschule, Werkrealschule, Gymnasium, Waldorfschule, europäische Schule, Sportpark, Fächerbad, Bibliothek, Apotheke, Supermarkt, Lebensmittel-Discount, Bäckereien, Banken, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner und Ärztehaus.

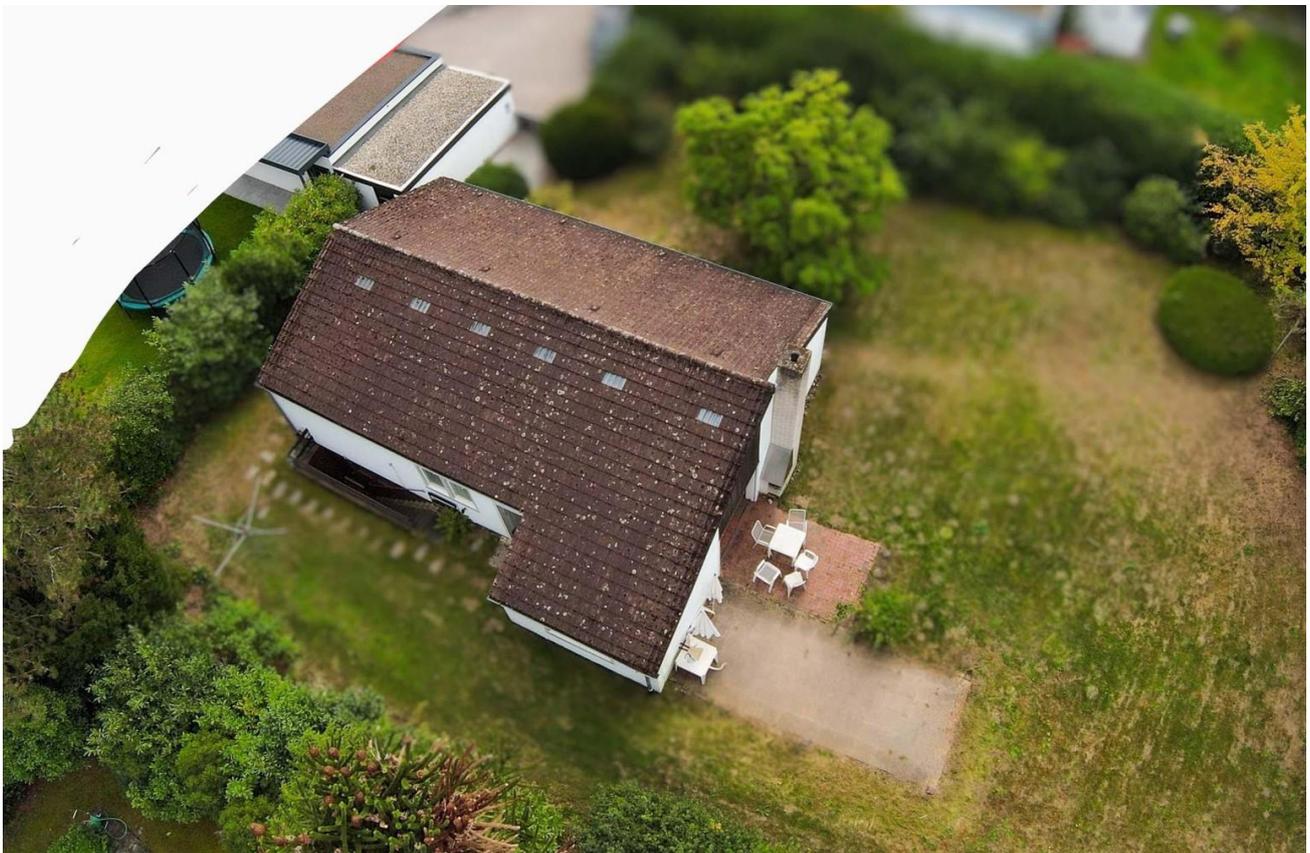
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	476,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus und Garten aus der Luft

Exposé - Galerie



Haus und Garten aus der Luft



parkartiger Garten

Exposé - Galerie



weiterer Blick in den großen G



Garten im Frühjahr

Exposé - Galerie



Wohnzimmer ohne Möbel



Wohnzimmer mit Möbeln

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbeln



Wohnzimmer mit Möbeln

Exposé - Galerie

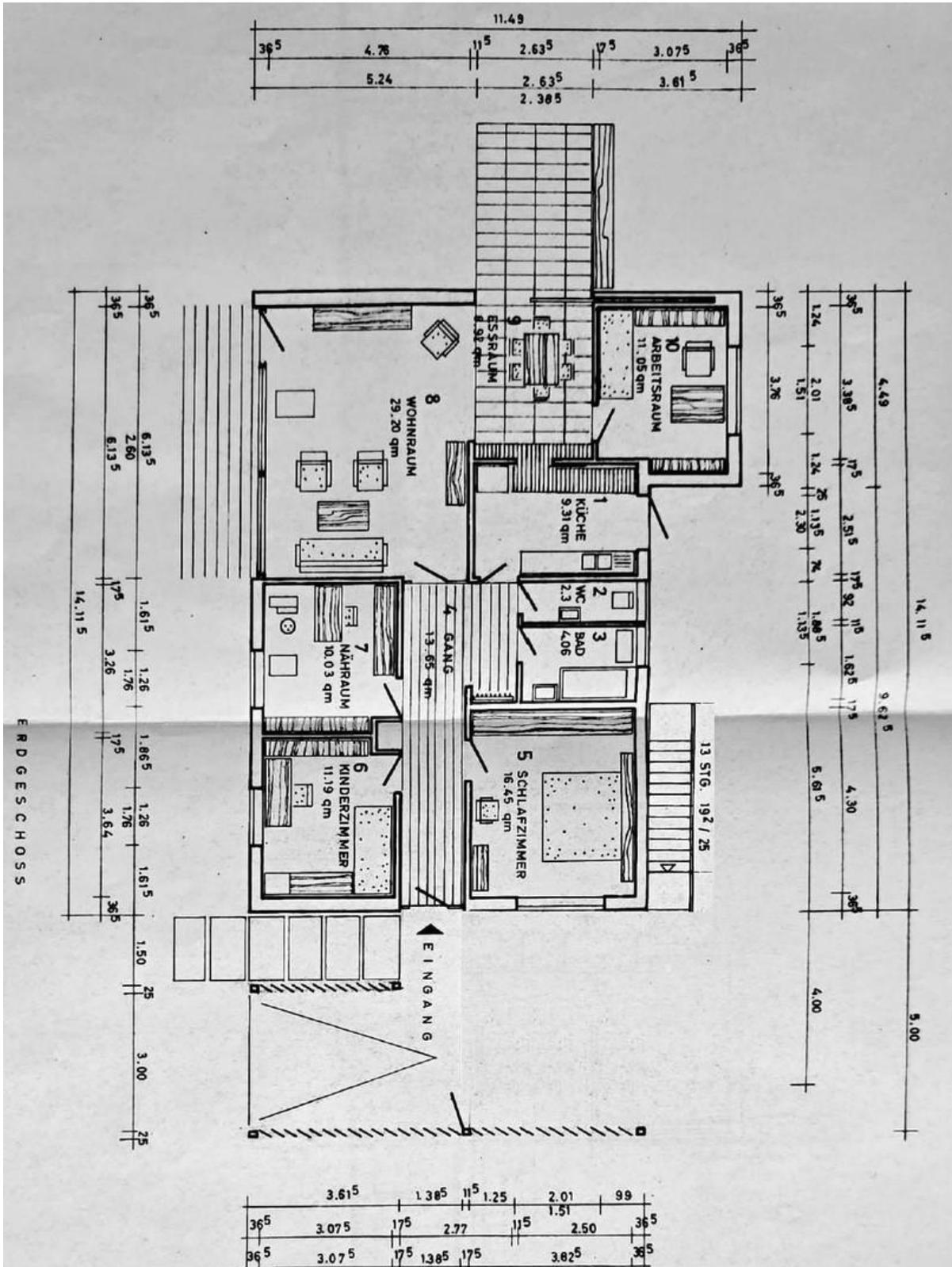


Magnolie in der Blüte



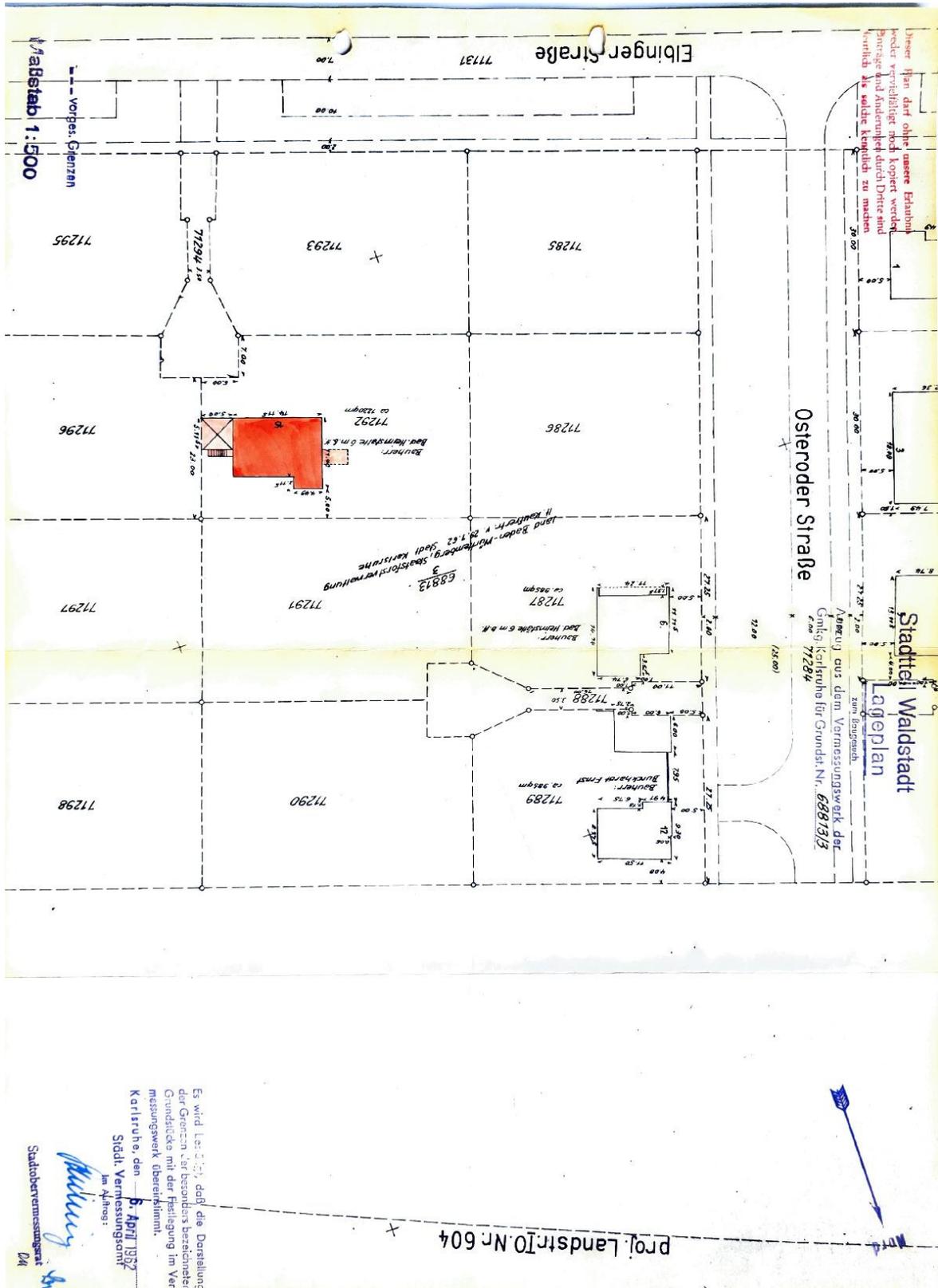
Blumenbeet mit Dahlien

Exposé - Grundrisse

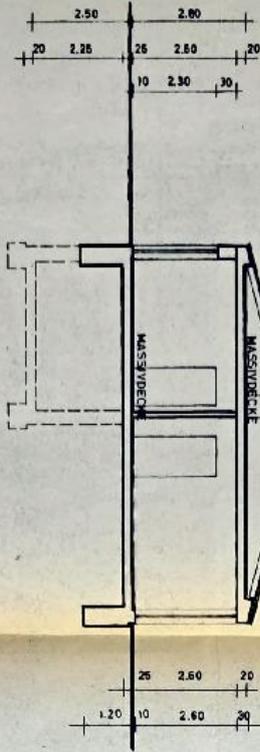


Grundriss EG

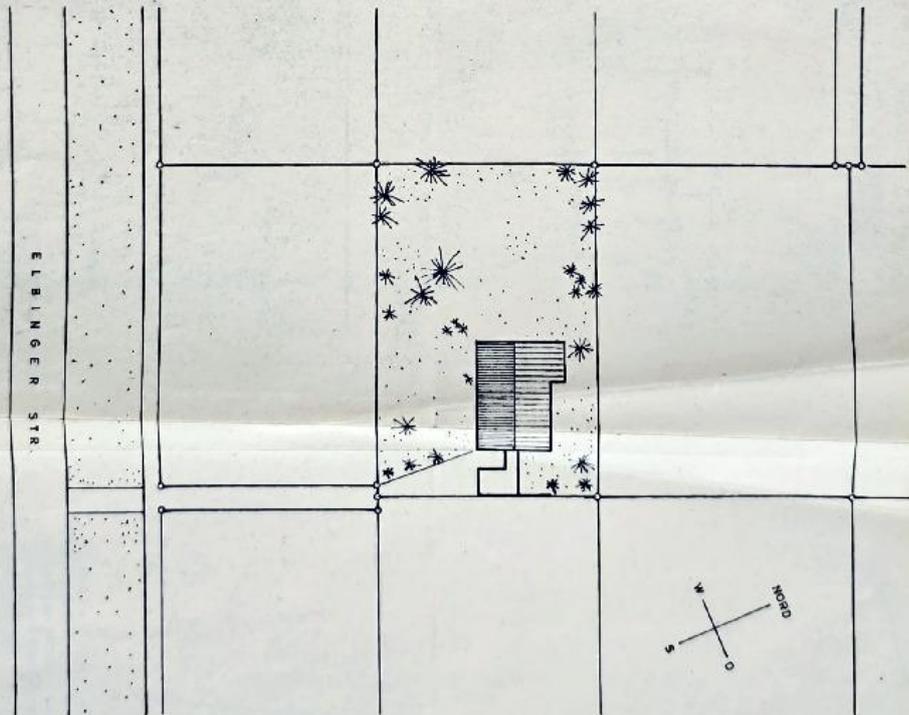
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



S C H N I T T M 1 : 1 0 0



L A G E P L A N 1 : 5 0 0

ELBINGER STR.

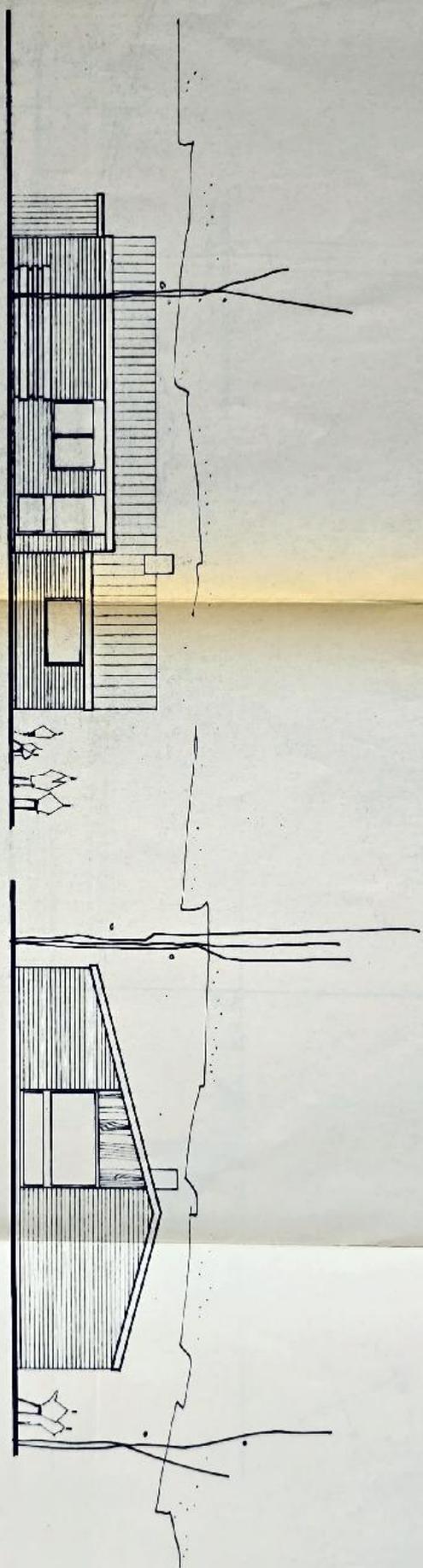


EINER MIT
KARLSRUHE-
KAUFMÄRTER
HERR DR. D

BLATT 2 SCHNITT
LAGEPL.

BAUHER:
Bödlische
Gedde, Freuden
2008
PLANUNG U. BAU
WIECHMANN
FRELARC
KARLSRUHE
BERNHARDSTR.
KARLSRUHE

Exposé - Grundrisse



NORD ANSICHT

M 1:100

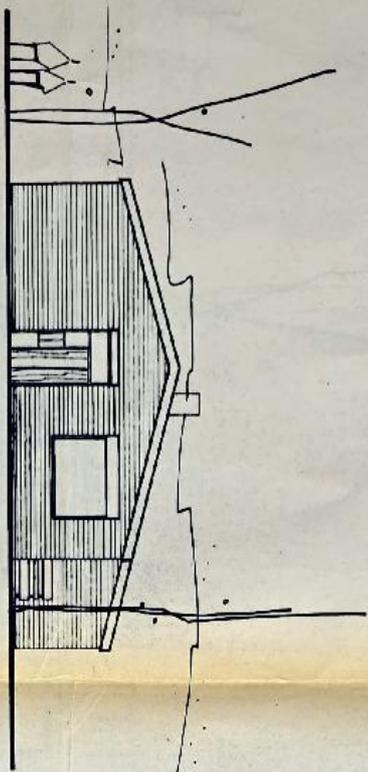
WEST ANSICHTEN

M 1:100

EIGENFAM
 KARLSRUH
 KAUFANWÄ
 HERR DR
 BLATT 3 AM

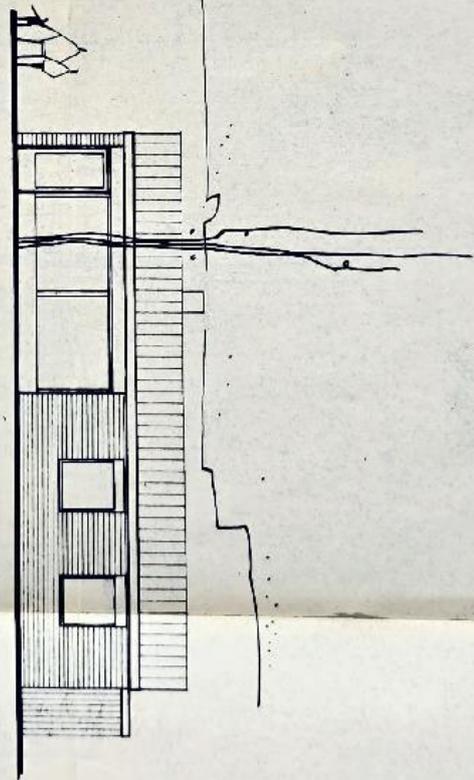
BAUHERR:
 Madisch
 Landstr. 10
 K.
 PLANUNG u. I.
 WIESCHMAA
 FREEARH
 KARLSRUH
 BERNHARDST
 KARLSRUH

Exposé - Grundrisse



O S T A N S I C H T

M 1:100



S Ü D A N S I C H T

M 1:100

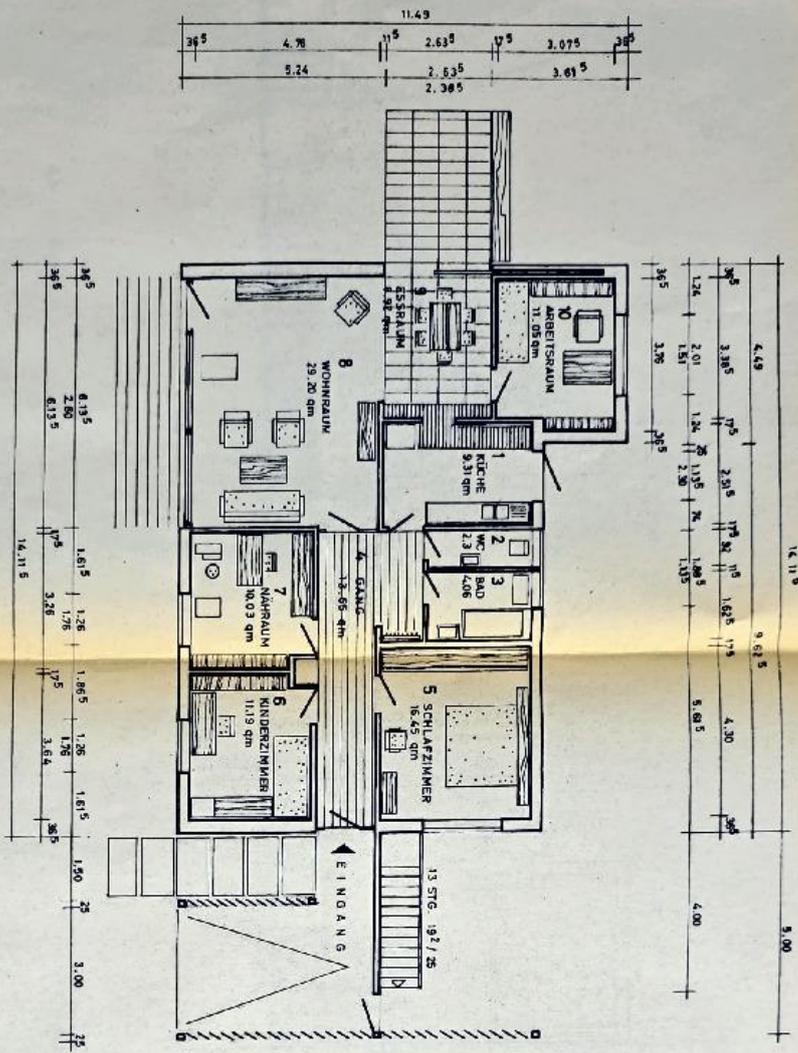
E I C H F A M
K A B L S R U
K A U F M A N N
H E R R D R
BLATT 4 AN

BAUHERR:

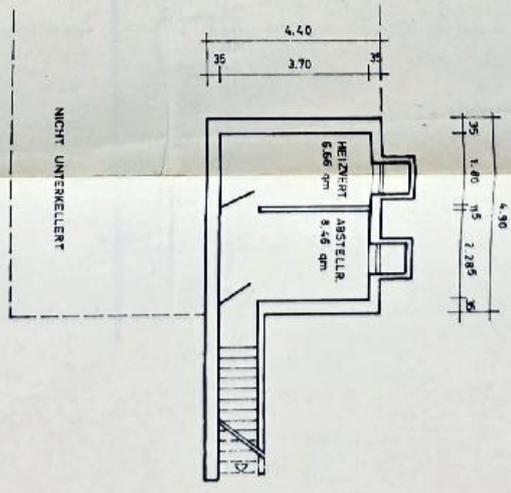
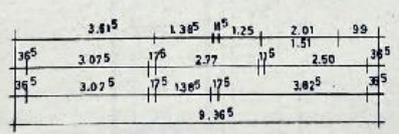
Madisch
Königs-Teich
Kf

PLANUNG u. I.
WIEGHMANN
FRIEDRICH
KANTSRU
BERNHARDST
KARLSRUH

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



BLATT 1

WOHNFLÄ

1	2.51
2	0.92
3	1.62
4	1.88
5	4.30
6	3.64
7	3.28
8	6.135
9	3.385
10	3.76
AB 3% PU	
UMBAUTE	
4.90	x 4.44
14.115	x 9.3
7.49	x 2.1
14.115	x 9.3

BAUHERR
BDD
Lande

PLANUNGEN
WIECH
EREIE
KARL
BERNHA

KARL SPRITZ