

# Exposé

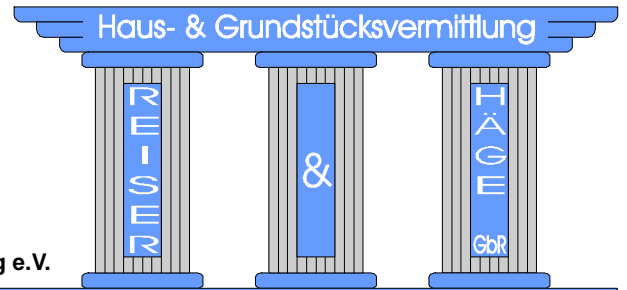
Wünschen Sie zu diesem Objekt einen Besichtigungstermin, rufen Sie uns noch heute an: 07243 / 65 23 00



Mitglied im Ring  
Deutscher Makler



Teilnehmer der  
Immobilienbörse  
Baden-Württemberg e.V.



Az: EFH1001222.doc

Seite 1

## EIN WOHNTRAUM KANN WAHR WERDEN - ANSPRUCHVOLLES EINFAMILIENHAUS MIT MEDITERRANEM FLAIR

**immopoint-karlsruhe.de**



**Immobilien im Raum Karlsruhe**

### Die Lage:

Unser angebotenes Objekt befindet sich in einer ruhigen Lage an einer verkehrsberuhigten Strasse im Neubaugebiet von Linkenheim-Hochstetten. Der Strassenbahnanschluss S1 / S11 in Fahrtrichtung Karlsruhe, mit mehreren Anschlussmöglichkeiten (z.B die Strabalinie 4 zur Europaschule in der Waldstadt) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Karlsruher City ist mit dem PKW über eine sehr gut ausgebaute Schnellstrasse in ca. 7 Fahrminuten bequem zu erreichen.

MEHR INFOS ZUM ORT: [www.linkenheim.de](http://www.linkenheim.de)

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

**Internet: [www.immopoint-karlsruhe.de](http://www.immopoint-karlsruhe.de) E-Mail: [info@immopoint-karlsruhe.de](mailto:info@immopoint-karlsruhe.de)**

**Das Objekt:**

Die moderne Architektur und der moderne mediterrane Flair im Innenbereich sind geschmackvoll miteinander kombiniert und geben dem Objekt einen unverwechselbaren und exklusiven Charakter. Der gesamte Innenbereich ist mit hochwertigen Cotto-Fliesen ausgelegt, die Wände sind mit verschiedenen Spachteltechniken in mediterranen Farben gestaltet. Als Kontrast sind die Geländer der Galerie und die Handläufe im Treppenbereich aus Edelstahl gefertigt.

**Die Aufteilung der Räume ist ebenso exklusiv:**

Das Untergeschoss verfügt über ein geräumiges Arbeitszimmer mit großen Tageslichtfenstern, ein Vorratsraum, ein Heiz- und Technikraum, eine großen Waschküche mit Zugang zum Garten und ein Abstellraum.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohnbereich mit Küche, Essbereich mit Erker und Zugang zur Terrasse, sowie zum Wohnbereich, ein Gäste-WC, Zugang zur im Haus integrierten Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Das Obergeschoss verfügt über einen Schlaf- und Gästebereich die über eine Galerie getrennt sind. Der Schlafbereich ist mit einem Balkon und einer Ankleide ausgestattet. Das Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer und dem angrenzenden Schminkzimmer zu erreichen und verfügt über einen Eck-Whirlpool, eine Wellnessdusche, sowie Waschbecken, WC und Bidet. Der Gästebereich verfügt neben dem Gästezimmer über ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche und WC.

Das helle und freundliche Dachstudio ist als eigene Jugendwohnung konzipiert. Offen gehalten sind hier Wohnbereich, Schlafbereich und Ankleide. Ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche und WC vervollständigt diesen Bereich.

Den Außenbereich dominiert die Halbrund angelegte und mit Granitstehlen eingefasste Terrasse. Der Garten ist mit Rollrasen und verschiedenen Pflanzen und Büschen sowie einer gossen Kiefer angelegt.

**Die Ausstattung:**

- \* Boden- und Treppenbeläge mit hochwertigen Cotto-Fliesen
- \* Geländer und Handläufe in Edelstahl
- \* Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik und Solaranlage
- \* Fussbodenheizung, Räume mittels Wandthermostades separat regelbar
- \* Halbrund angelegte Südost-Terrasse
- \* Südost-Balkon
- \* Küchenbereich mit Anschlussmöglichkeit für Gasherd
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Bussystem zur zentralen Steuerung von elektrischen Rolläden und Lampen
- \* Satelliten- und Telefonanlage mit Anschlussmöglichkeiten im ganzen Haus
- \* Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und direktem Haus- und Gartenzugang
- \* ISDN / TDSL Anschlussmöglichkeit

**Wichtiges im Überblick:**

<b>Wohnfläche ca:</b>	234 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca:</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca:</b>	383 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Garage/Stellplatz:</b>	2 / 1
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Bezug:</b>	Nach Kauf
<b>Kaufpreis:</b>	€ 449.000,-

**Sonstiges:**

Nutzen Sie jetzt noch die günstigen Zinssätze der Banken. Bei Finanzierungsfragen sind wir Ihnen gerne behilflich. Besichtigungen sind nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem zuständigen Sachbearbeiter auch samstags, sowie an Sonn- und Feiertagen möglich.

**Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

Die Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Die vom Käufer im Falle des Ankaufs an die Firma Haus- & Grundstücksvermittlung Reiser & Häge GbR zu bezahlende Provision beträgt 3,48 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages (Notartermin) an uns zu entrichten.

**Ihr Ansprech-Partner:**

**Frau Yvonne Häge**

**Haus- & Grundstücksvermittlung  
Reiser & Häge GbR  
Waldring 3  
76337 Waldbronn**

**Tel. 0 72 43 / 65 23 00**



Mitglied im Ring Deutscher Makler



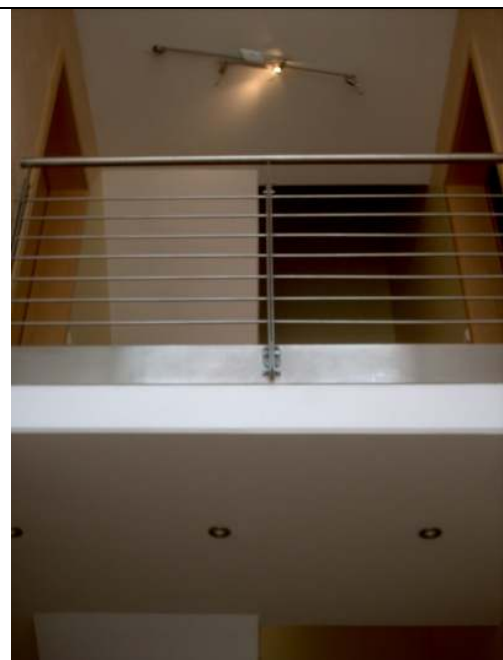
Teilnehmer der Immobilienbörse Baden-Württemberg e.V.

**Lieber gleich zum RDM-Makler.**

unabhängig · sachkundig · RDM-geprüft



Treppenaufgang



Galerie im Eingangsbereich

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

**Internet: [www.immopoint-karlsruhe.de](http://www.immopoint-karlsruhe.de) E-Mail: [info@immopoint-karlsruhe.de](mailto:info@immopoint-karlsruhe.de)**



*Runder Terrassenbereich*



*Schminkzimmer*



*Exklusives Tagelichtbad mit Whirlpool*



*Wellnessdusche*



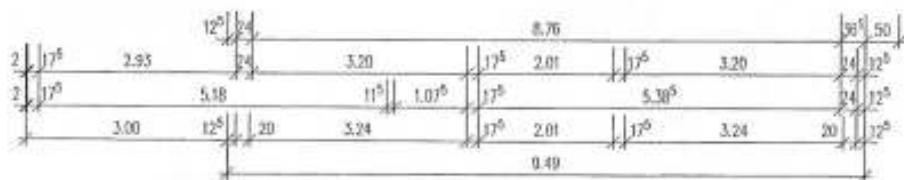
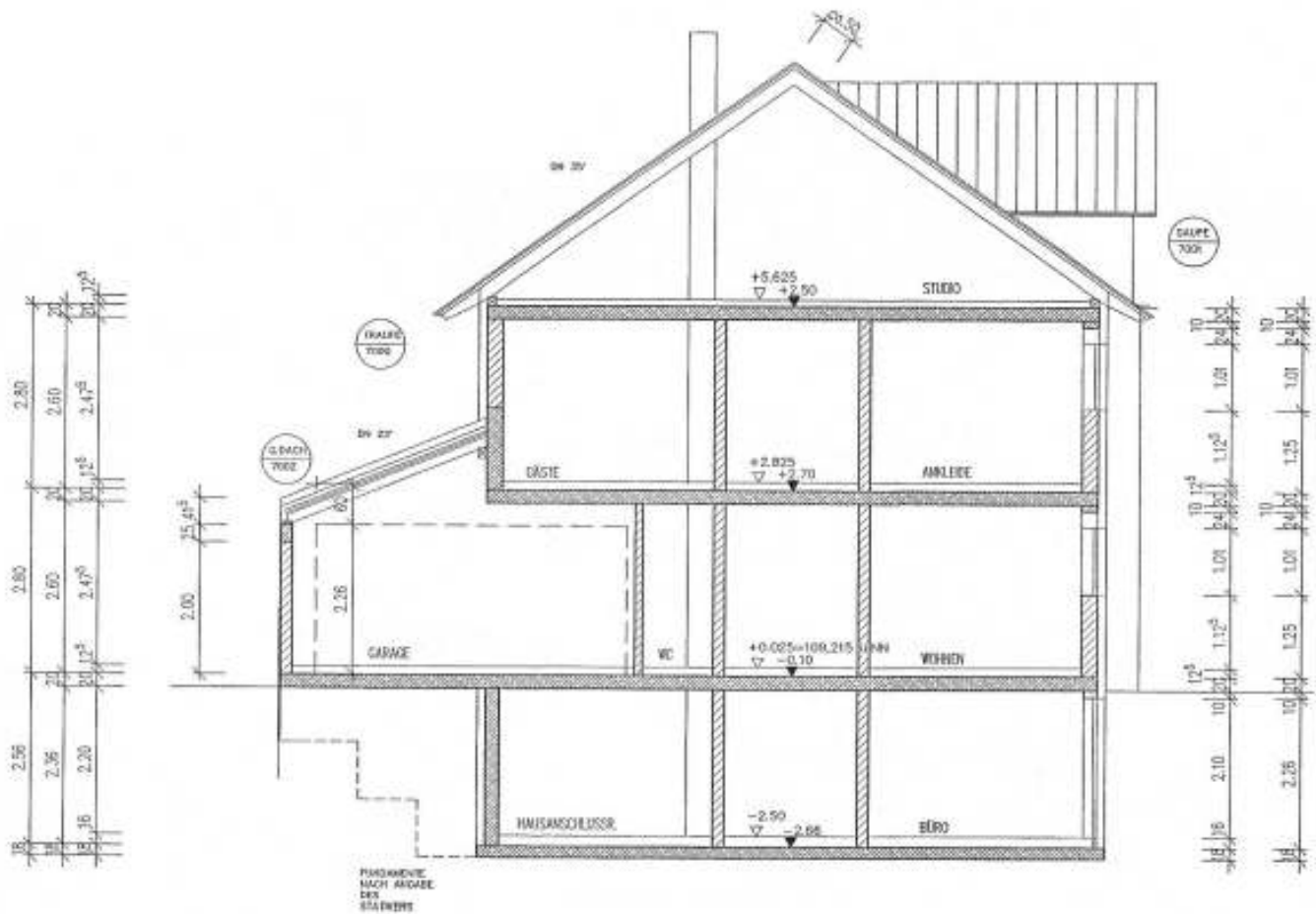
*Küchenbereich*



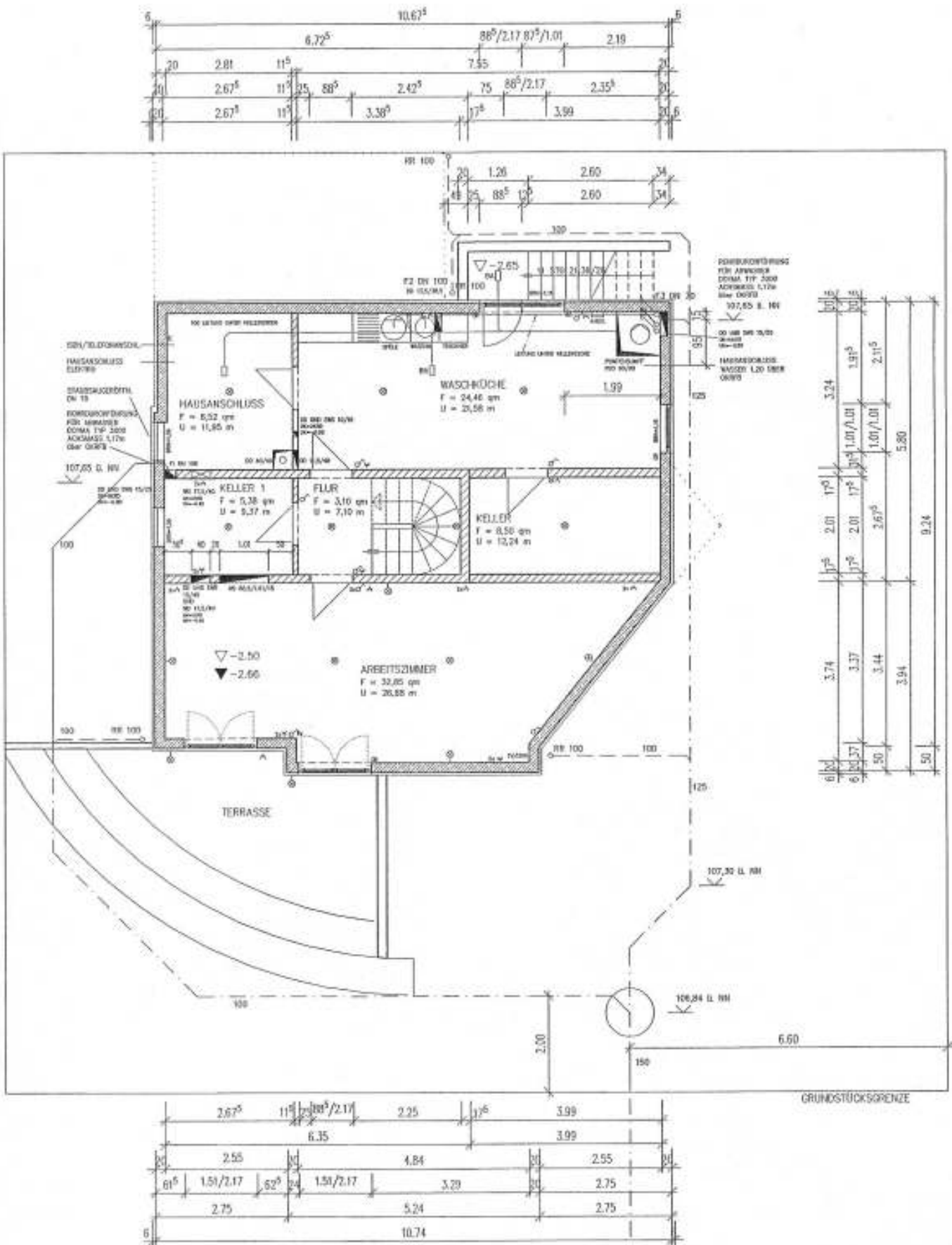
*Wohnbereich*

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

**Internet: [www.immopoint-karlsruhe.de](http://www.immopoint-karlsruhe.de) E-Mail: [info@immopoint-karlsruhe.de](mailto:info@immopoint-karlsruhe.de)**

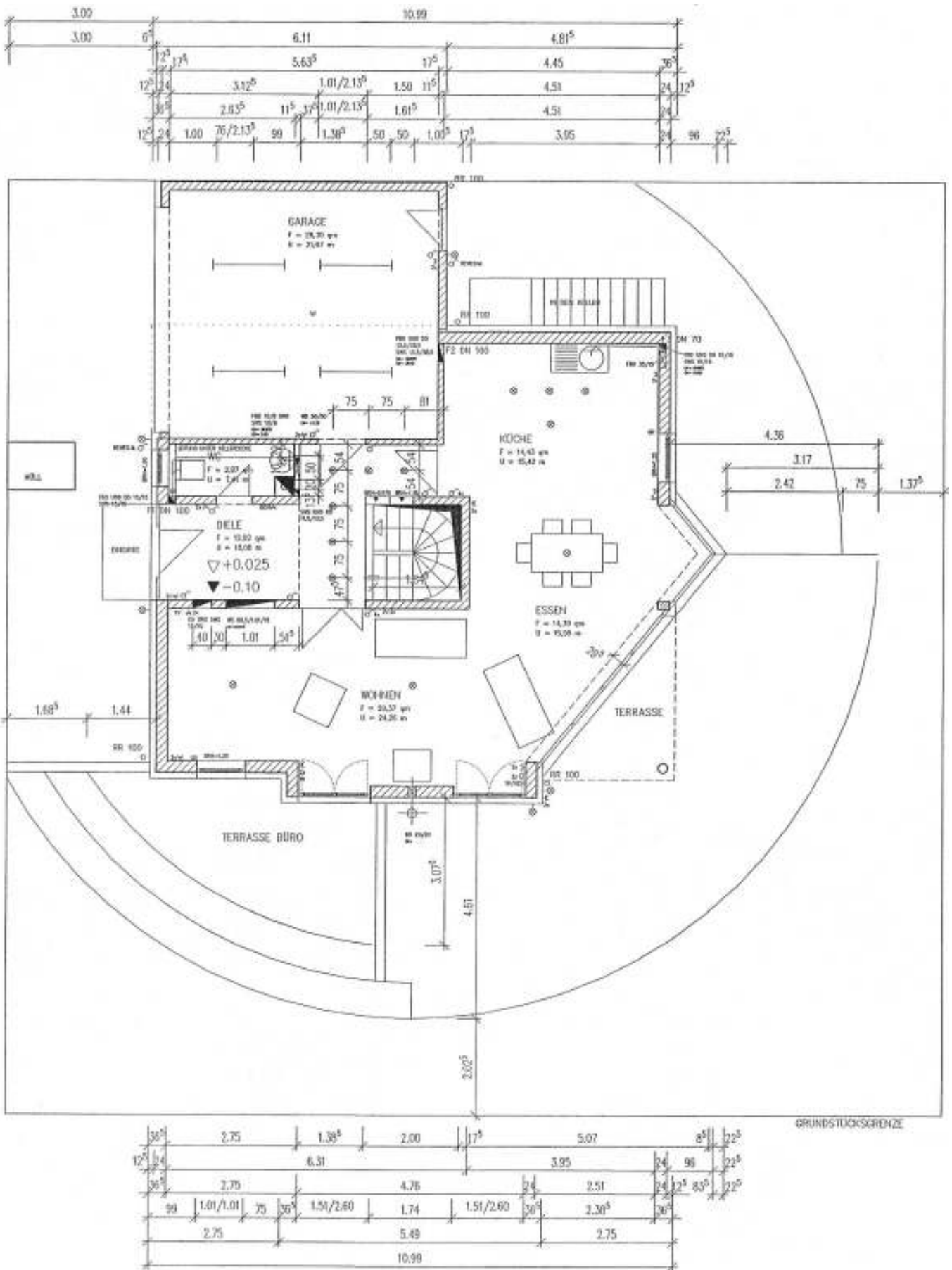


**SCHNITT A-A**



### GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

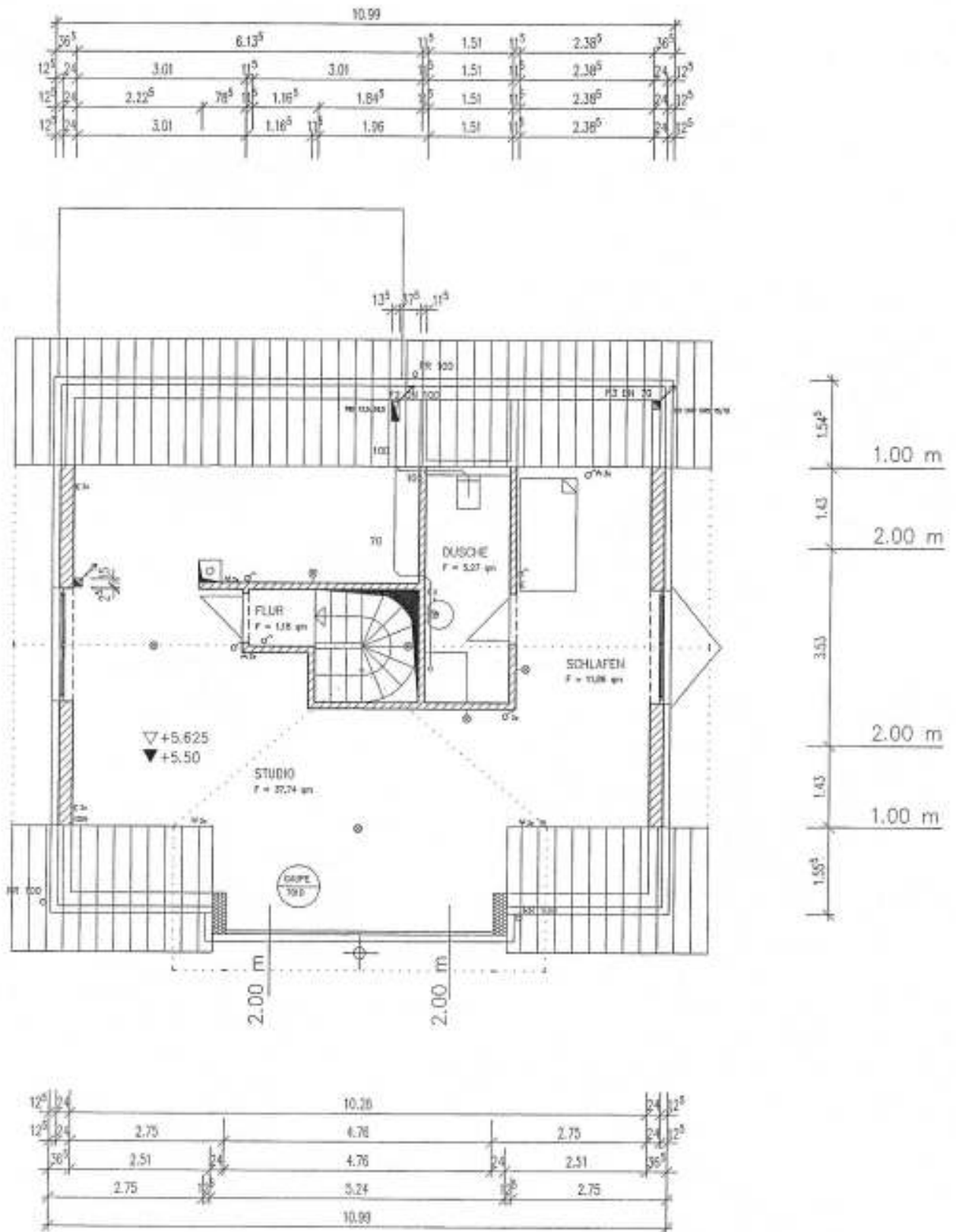
Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.



### GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.





**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.