

Exposé

Az: EFH1001304.doc

Seite 1

*****WOHNEN IN KARLSBAD = BEGEHRENSWERTES
HAUSANWESEN + PARKÄHNLICHES GRUNDSTÜCK
+ ORTSRANDLAGE...*****



76307 Karlsbad-Spielberg – Birkenstr. 39

Die Lage:

Spielberg, einer der begehrten Wohnorte in der Gemeinde Karlsbad, befindet sich in optimaler Lage zwischen Karlsruhe und Pforzheim. Der Autobahnanschluß Karlsbad (A 8 / A 5) mit Fahrtrichtung Stuttgart/Frankfurt/Basel ist in bequemer Reichweite. Es besteht ein sehr guter Strassenbahnanschluss (S 11) nach Ittersbach, Ettlingen und Karlsruhe. Sämtliche Schultypen, Ärzte, Krankenhaus, Schwimmbad, Einkaufszentrum etc. befinden sich ca. 2 km entfernt in Karlsbad-Langensteinbach. Unser angebotenes Einfamilienhaus wurde 1958 auf einem ca. 1 5 2 5 m² grossen Grundstück mit S ü d w e s t a u s r i c h t u n g in hochwertiger Massivbauweise erstellt und befindet sich in einer sehr schönen Ortsrandlage

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

- angrenzend an Wiesen und Wälder - von *Karlsbad - Spielberg*.

MEHR INFOS ZUM ORT: www.karlsbad.de

Das Objekt:

DIESES OBJEKT WIRD SIE BEGEISTERN - EIN ERSTKLASSIGES WOHNREFUGIUM FÜR GARTEN- UND HUNDELIEBHABER.....

Hier finden die neuen Bewohner eine sehr gute Wohnqualität mit herrlichem Blick ins Grüne vor. Das eingezäunte, parkähnliche Grundstück befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet den neuen Bewohnern auf ca. 1.525 m² ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten. Das Wohnhaus befindet sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand, sollte aber in den Bereichen Sanitär- und Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht werden (Kostenvoranschläge für diese Modernisierungsarbeiten können vorgelegt werden). Das *Kellergeschoss* verfügt über eine Hausgarage mit direktem Hauszugang, ein Wasch- und Trockenraum mit Bodenablauf, ein Heizraum mit angrenzendem Öltankraum, ein Kellerraum, sowie ein Gartengeräteraum mit Treppenaufgang zum Gartenbereich. Im *Erdgeschoss* befinden sich ein grosses Wohnzimmer mit Zugang zur grosszügigen Südwestterrasse und Gartenbereich, ein Esszimmer, ein abgeschlossener Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer, ein Gäste WC, ein grosser Dielenbereich mit Treppenaufgang, sowie ein Windfang im Eingangsbereich. Das *Obgeschoss* verfügt über ein grosses Schlafzimmer mit Zugang zum Südwestbalkon, zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad, ein separates WC, sowie ein Dielenbereich. Bei Bedarf bietet das *Dachgeschoss* noch zusätzlich ausbaubare Wohnfläche.

Die Ausstattung:

- * Eingezäunter, parkähnlicher Gartenbereich mit Obstbäumen
- * Grosse Südwestterrasse mit Markise
- * Südwestbalkon
- * Tageslicht Gäste WC mit Waschbecken im EG
- * Tageslichtbad mit Wanne und Waschbecken im OG
- * Tageslicht WC mit Waschbecken im OG
- * Aluminium-Holzfenster mit Isolierverglasung
- * TV-Satellitenanlage
- * ISDN/DSL ist verfügbar
- * Hausgarage mit direktem Hauszugang und elektrischem Torantrieb
- * Gartengeräteraum mit Treppenaufgang zum Gartenbereich
- * Viessmann Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche ca:	150 m ²
Grundstück ca:	1.525 m ²
Zimmer:	6
Garage/Stellplatz:	1 / 0
Baujahr:	1958
Bezug:	Nach Kauf
Käuferprovision:	3 % zuzüglich ges. MwSt.
Kaufpreis:	€ 395.000,-

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.

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

Internet: www.immopoint-karlsruhe.de E-Mail: info@immopoint-karlsruhe.de

**Allgemeine
Geschäfts-
bedingungen:**

Die Angebotsangaben basieren auf uns erteilten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Gewähr übernehmen. Die vom Käufer im Falle des Ankaufs an die Firma Haus- & Grundstücksvermittlung Reiser & Häge GbR zu bezahlende Provision beträgt 3 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese ist verdient und fällig beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

**Ihr Ansprech-
Partner:**

Herr Klaus Zimmer

Tel. 0 72 43 / 65 23 00

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



**Mitglied im Immobilienverband
Deutschland e.V.**



**Mitglied der Immobilienbörse
Baden-Württemberg e.V.**



STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT



ZUGANG ZUM GARTEN



BLICK VON DER SÜDWESTTERRASSE



OBSTBAUMBESTAND



BLICK VOM GRUNDSTÜCKSENDE

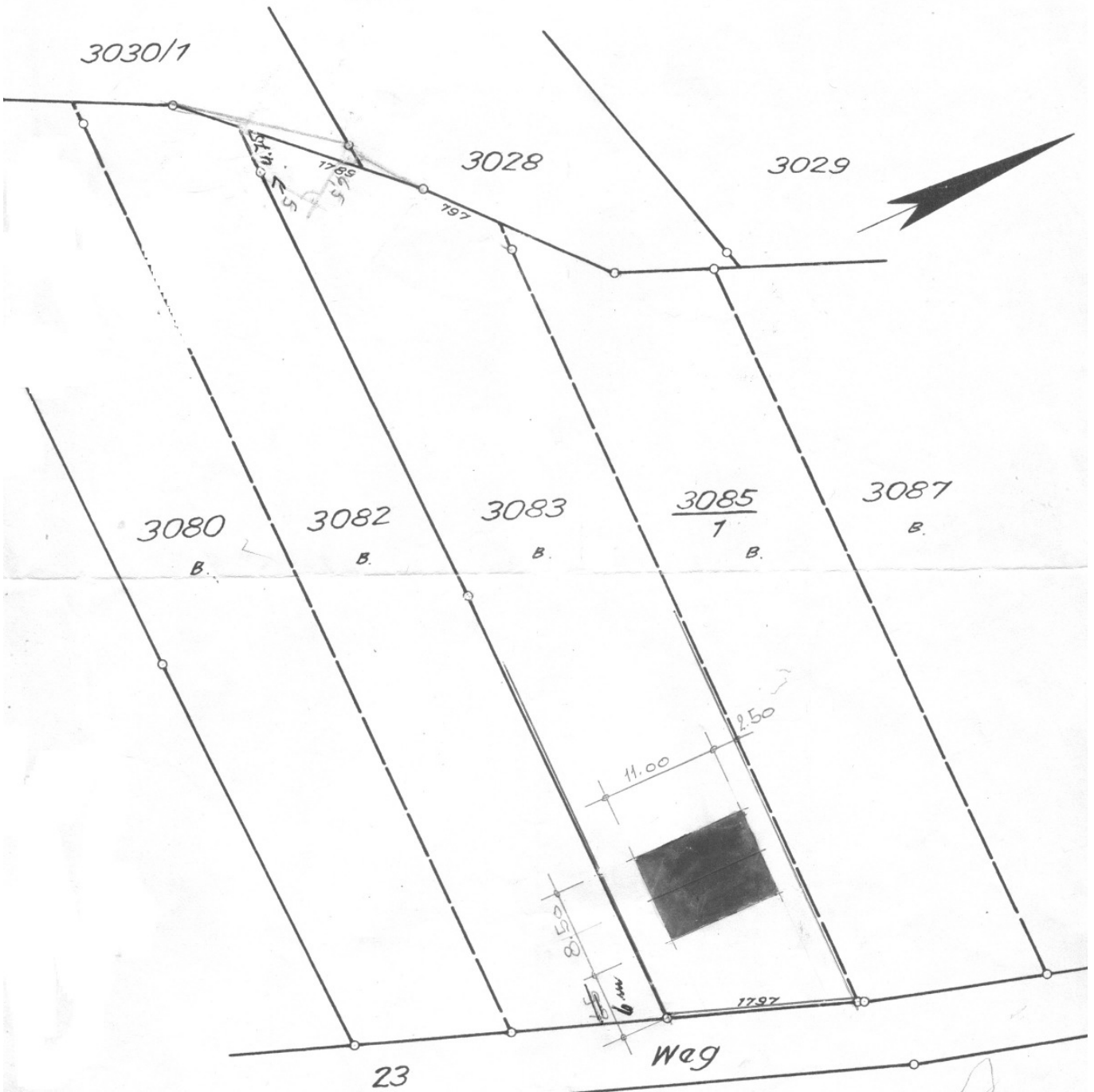
Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

Internet: www.immopoint-karlsruhe.de E-Mail: info@immopoint-karlsruhe.de

1525 qm
 lt. Grundbuchauszug
 BANO 27 Heft 17
 über Grundstück Nr. 3083 der Gemarkung Spielberg
 Flur

Lageplan

1:500



Vervielfältigungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen sind verboten

Die Grundstücke sind noch nicht grundbuchmäßig



Die Übereinstimmung der Lichtpause mit dem amtlichen Vermessungswerk wird bestätigt
 Karlsruhe, den 9.5. 1958

Vermessungsamt

Handwritten signature

Reg. Verm. Oberinspektor

Bestehende Grenzen sind schwarz, neue rot, wegfallende blau eingezeichnet.

F 14

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.



Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

Internet: www.immopoint-karlsruhe.de E-Mail: info@immopoint-karlsruhe.de



Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.



Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

Internet: www.immopoint-karlsruhe.de E-Mail: info@immopoint-karlsruhe.de

Unser verlässlicher Partner für Ihre Baufinanzierung



FIBA-Baugeld und Privatkredit

*einfach günstiger...
und besser beraten*



Wir finanzieren:

- ▶ Annuitätendarlehen
- ▶ Konstantdarlehen mit festen Raten über die gesamte Laufzeit
- ▶ Forwarddarlehen bis zu 60 Monate
- ▶ Endfällige Darlehen mit Tilgungsaussetzung
- ▶ Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- ▶ Sonderfinanzierungen Photovoltaik und Umweltschutzmaßnahmen
- ▶ Zwischenfinanzierungen in Verbindung mit einem langfristigen Darlehen
- ▶ variable Darlehen
- ▶ Öffentliche Fördermittel in Baden-Württemberg (LAKRA)
- ▶ Fremdwährungsdarlehen
- ▶ Anschlussfinanzierungen nach Ablauf der Zinsbindung
- ▶ Finanzierungen auch ohne Eigenkapital möglich
- ▶ Private Konsumentendarlehen

Wir vergleichen und bieten für das entsprechende Vorhaben eine maßgeschneiderte und auf die Wünsche und Bedürfnisse des Kunden abgestimmte Finanzierung an – dadurch werden Sie objektiv und unabhängig beraten!!

Service:

- ▶ Absicherung Ihrer Person und Immobilie gegen auftretende Risiken
- ▶ Private und betriebliche Altersvorsorge
- ▶ Beratung zu staatlichen Förderungen (Riester usw.)
- ▶ Vermögensanlage

Die FIBA ImmoHyp als Partner mehrerer Groß- und Direktbanken betreut von der Beantragung bis zur letzten Auszahlung und darüber hinaus !!

Ihr Ansprechpartner:

FIBA ImmoHyp GmbH

Christian Klumpp

Tel. 0171 – 48 35 157, 07083 – 47 37 u. 07222 – 155 124

E-Mail: <mailto:klumpp@fiba-immo.de>

Internet: <http://www.fiba-kredit.de>

Allen Angeboten und Mitteilungen liegen unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.

Internet: www.immopoint-karlsruhe.de E-Mail: info@immopoint-karlsruhe.de