

3-Familienhaus in ruhiger Lage



Oberfeldweg 6, 76229 Karlsruhe-Grötzingen

DATEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	890.000,- €
Provision	3,5% zzgl. MwSt.
Objektart	3-Familienhaus
Wohnfläche	Ca. 240 qm
Nutzfläche	Ca. 124 qm
Grundstücksgröße	669 qm
Baujahr	1984
Garagen	3 Einzelgaragen
Anzahl Zimmer / Räume	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Bauweise	massiv
Anzahl Etagen	3

Gartennutzung	ja
Keller	teilunterkellert
Küche	enthalten
Bad	Tageslichtbad
Bodenbelag	Laminat, Vinyl, Teppich, Fliesen
Zustand	Teilsaniert
Letzt. Modernisierung	2024
Energieträger	Holz-Pellets
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab	Nach Absprache/ frühestens 6/25
Vermietet / Mieteinnahmen	Nein/ Eigennutzung
Anzahl Wohneinheiten	3 (davon 2 leerstehend)
Öffentl. Verkehrsmittel	Ca. 150m

BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte 3 Familienhaus wurde im Jahre 1984 in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Grötzingen erbaut.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großen Terrasse die in den Garten führt, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein Flur mit Garderobe.

Das Obergeschoss ist baugleich, unterscheidet sich lediglich im Bad, hier gibt es eine Dusche und eine Badewanne sowie einen Doppelwaschtisch.

Das Dachgeschoss wurde nachträglich 1993 ausgebaut. Hier entstanden ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein kleines Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein weiterer kleiner Raum in dem die Vorinstallation für eine Küche zu finden ist.

Das Haus ist fast vollständig unterkellert. Ein Hobbyraum, ein Heizungskeller und ein Raum der als Pelletlager dient wurden hier untergebracht.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und lädt an wärmeren Tagen zum Verweilen ein oder bietet viel Platz zum Spielen für Kinder.

Zu jeder Wohnung gehört eine Einzelgarage.

AUSSTATTUNG

Erdgeschoss:

großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

Küche

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Tageslichtbad mit Dusche

Gäste-WC

Obergeschoss:

Aufteilung identisch zur EG-Wohnung

Dachgeschoss:

Wohnzimmer

Schlafzimmer

kleines weiteres Zimmer

Küche (Vorinstallation unter Rigips)

Tageslichtbad mit Dusche

Untergeschoss:

Hobbykeller

Heizungskeller

Pelletlager

Flur mit Waschmaschinenanschluss

3 Einzelgaragen

Garten

AUSSTATTUNG

Bodenbeläge:
Vinyl, Fliesen, Teppich und Laminat

Pellet-Zentralheizung Bj 2020 mit Solarunterstützung
PV-Anlage 2024 (für EG)

OG Wohnung baujahrestypisch
DG Wohnung ausgebaut 1993

LAGE

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Karlsruhe Grötzingen.

Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich nur 150m entfernt und ist entspannt in 2 min zu Fuß erreichbar.

In Laufnähe gibt es zwei Bäckereien, zwei Restaurants, zwei Supermärkte und einen Arzt.

Auch haben Sie sehr gute Anbindung an die Autobahnen A5 und A8.

SONSTIGE ANGABEN

Für das Objekt liegt eine Teilungserklärung vor (3 Wohneinheiten).

Folgende Sanierungen/ Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2020

Sanierung der EG Wohnung

- neue Heizkörper
- Bad komplett neu
- Gäste-WC komplett neu
- Küche neu
- Türen neu
- elektrische Rollläden

neue Pelletheizung mit Solarunterstützung (Garantie noch bis 2026)

2021

2 neue Garagentore

neue Haustüre

2024

PV-Anlage 4K (Ertrag für EG Wohnung)

2 neue Dachflächenfenster

BILDERGALERIE



Gartenansicht



Straßenansicht



Garagen und Garten



Einfahrt



Terrasse EG



Küche EG

BILDERGALERIE



Bad EG



Gäste-WC EG



Flur EG



Wohnbereich EG



Essbereich EG



Hobbykeller

BILDERGALERIE



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Wohnzimmer OG



Balkon OG



Bad OG

IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kottler
Kottler Immobilien
Bert-Brecht-Str. 56
76189 Karlsruhe

Tel. 0721 95975092
Fax. 0721 95975094
Mobil 0170 55 55 818
E-Mail info@kottler-immobilien.de
Web www.kottler-immobilien.de

Ich bin bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen unserer Auftraggeber angewiesen und kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen.
Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

