

Neubau! Gemütliche Dachgeschosswohnung mit Balkon



Steinkreuzstraße 16-18, 76228 Karlsruhe-Wolfartsweier WE 15

DATEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	293.956,- €
Kaufpreis Stellplatz	25.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Provision	Keine Provision
Objektart	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche	56,62 qm (68,55 qm NF)
Grundstücksgröße	1280 qm
Baujahr	2023/ 24
Anzahl Zimmer / Räume	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Bauweise	massiv
Etage	Dachgeschoss

Gartennutzung	Nein
Balkon	Ja
Küche	offen
Bad	Bad mit Dusche & Wanne
Gäste-WC	Nein
Bodenbelag	Holzdielen Eiche, Fliesen
Zustand	Neubau/ Erstbezug
Fahrstuhl	Ja
Energieträger	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Verfügbar ab	Mai 2025
Öffentl. Verkehrsmittel	Vor der Haustüre
Hausgeld	Noch offen

BESCHREIBUNG

Hier entsteht eine außergewöhnliche Wohnanlage im Zentrum von Wolfartsweier.

Insgesamt entstehen hier 20 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in 4 Gebäuden die mit Glastreppenhäuser miteinander verbunden sind. Die Architektur überzeugt durch innovative Ideen und neuartigen Details. Außergewöhnlich sind die Grundrisse mit vielen vertikalen Verbindungen (Lufträumen, Durchdringungen etc.) Die oft oberflächlich gestaltete monotone Neubauarchitektur findet hier ein erfrischendes Beispiel für das Spiel mit Licht und Schatten. Blickbeziehungen, offenen Strukturen und Rückzugsebenen.

Auch die Fassadengestaltung ist in Karlsruhe und im Umkreis einzigartig. Es erhalten 3 Giebelseiten des Gebäudes immergrüne Fassaden, bestehend aus einzelnen Modulen, die dank automatischer Bewässerung dafür sorgen, dass die Pflanzen ganzjährig gedeihen. Diese Bepflanzung verbessert das Mikroklima der Anlage und der direkten Umgebung. Des Weiteren verfügen einzelne Wohnungen über kleine Gartenanteile. Auch in der Anlage selbst wird auf möglichst viel Grünfläche und Bepflanzung wert gelegt.

Für die kleinsten Bewohner der Anlage ist ein Spielplatz im Freien sowie ein Indoorspielplatz vorgesehen.

Jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Weitere Highlights des Neubaus sind die Echtholzböden in Eiche, die wohnungsinternen Echtholz-Treppen; die ökologischen Ziegelsteine mit denen das Gebäude hauptsächlich errichtet wird. Auch in Punkto Gebäudetechnik ist die Wohnanlage zukunftsfähig: Wärmepumpen der neuesten Generation versorgen die Wohneinheiten mit Energie.

AUSSTATTUNG

- moderne und einfallsreiche Grundrisse
- teilweise begrünte Fassade
- 3-fach verglaste Fenster
- Parkettboden (Eiche Langdielen, lackiert)
- Bäder mit bodenebener Dusche, teilweise Badewanne
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Video-Klingel-Sprechanlage
- Aufzug
- TG-Stellplatz

Eine ausführliche und individuelle Baubeschreibung stelle ich Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung.

LAGE

Diese Wohnanlage entsteht im Zentrum von Wolfartweier. Der Ort liegt zwischen den Stadtteilen Durlach, Rüppurr und Ettlingen und bietet direkt vor Ort einen Bäcker und einen Hofladen. Weitere Möglichkeiten befinden sich in den umliegenden Ortschaften. Es gibt einen Kindergarten und viele Freizeitangebote.

Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Über die Südtangente, welche beim Zündhüttele beginnt, ist Wolfartweier direkt an die Bundesautobahn 5 angeschlossen. Die Anschlussstelle Karlsruhe-Mitte kann nach wenigen Minuten von Wolfartweier aus erreicht werden.

BILDERGALERIE



Ansicht Wohnanlage



Ansicht Vorbergstraße Haus 2 & 3



Ansicht Vorbergstraße Haus 1



Untere Ebene mit Blick in den Garten

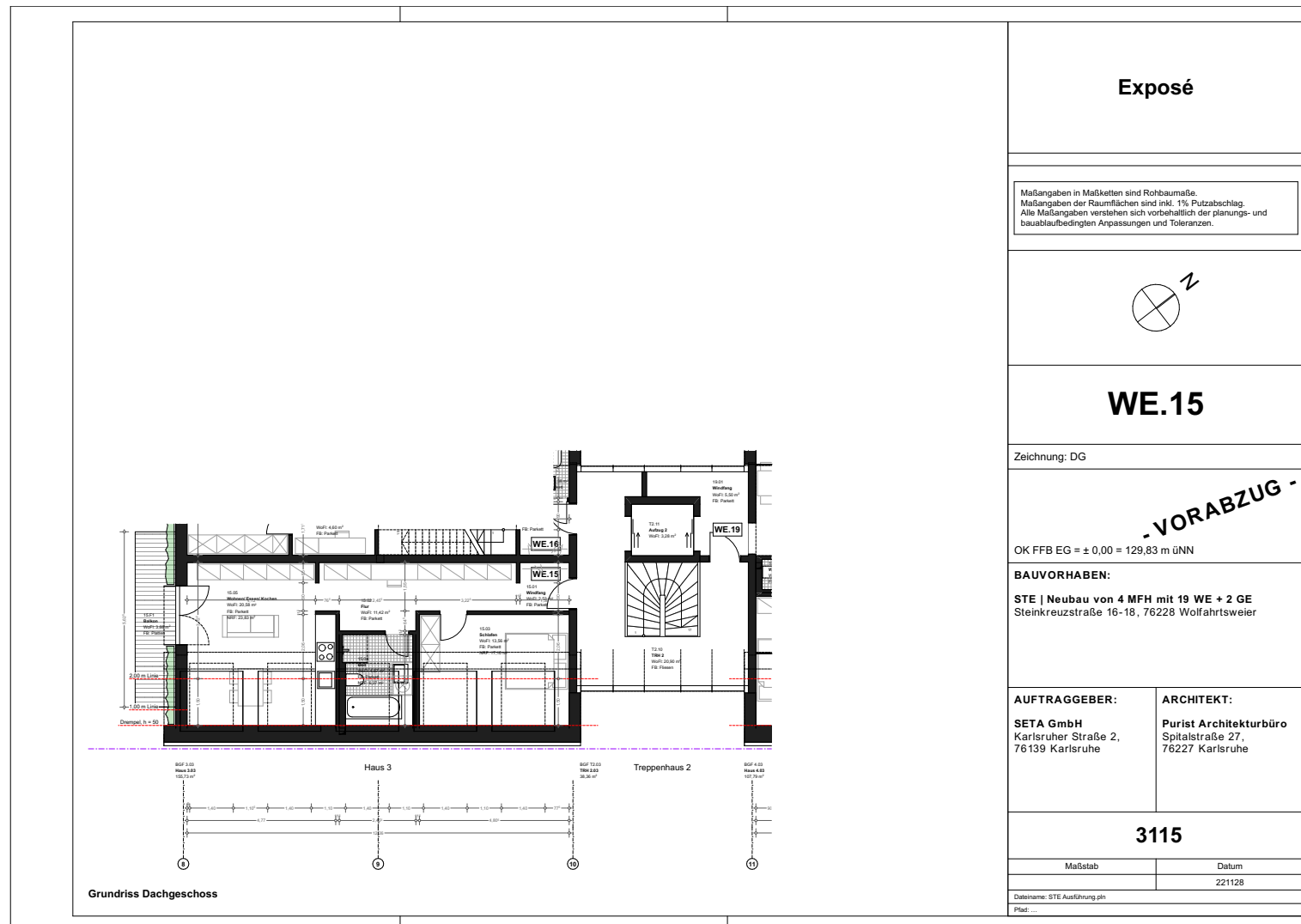


Eingang und Parkplatz

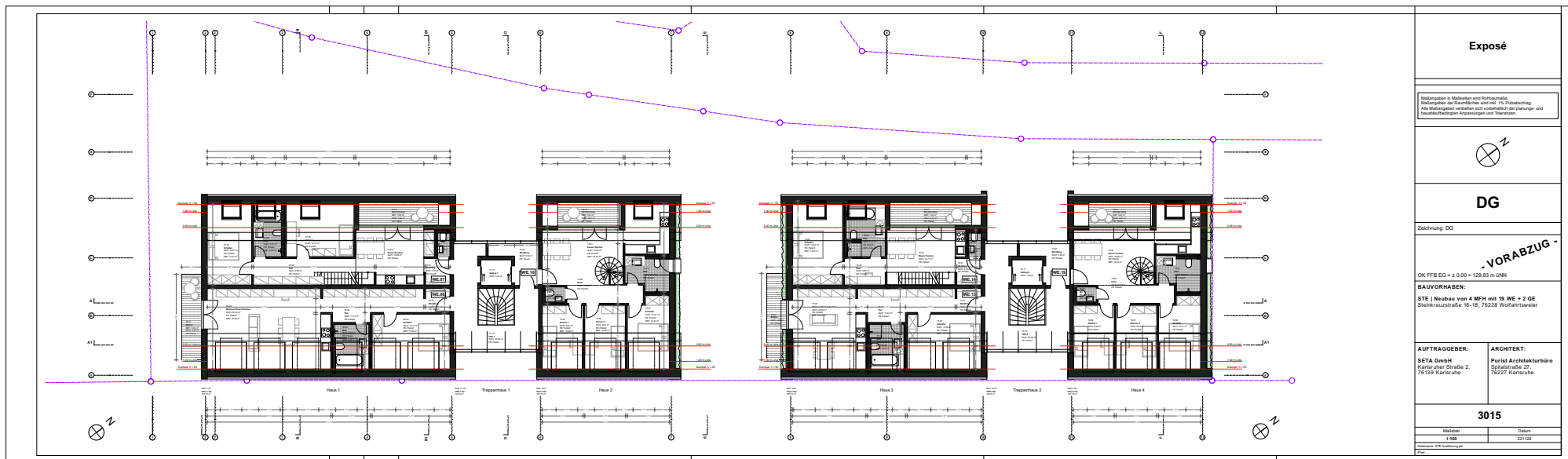


Ansicht Steinkreuzstraße Haus 4

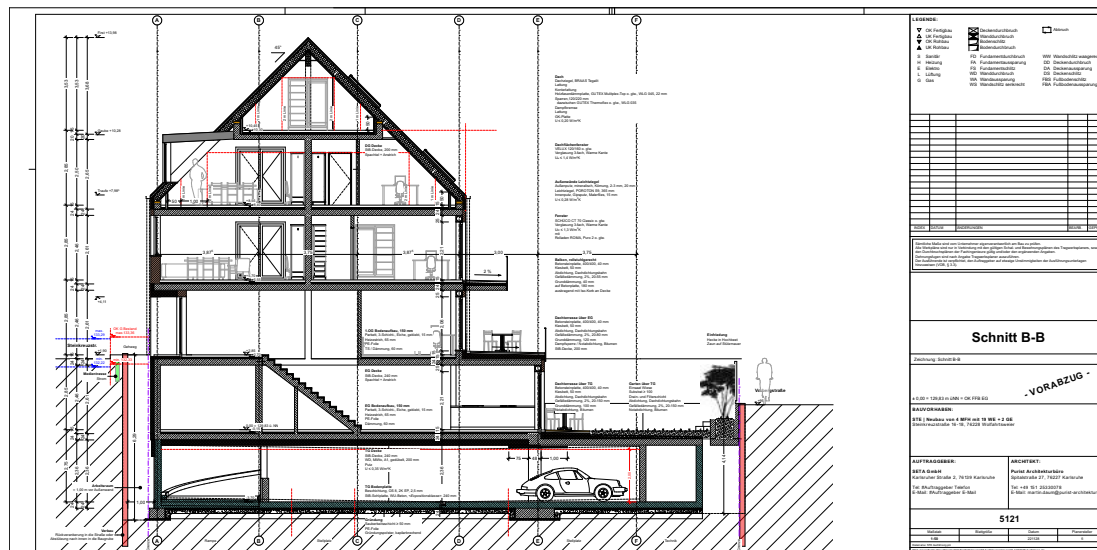
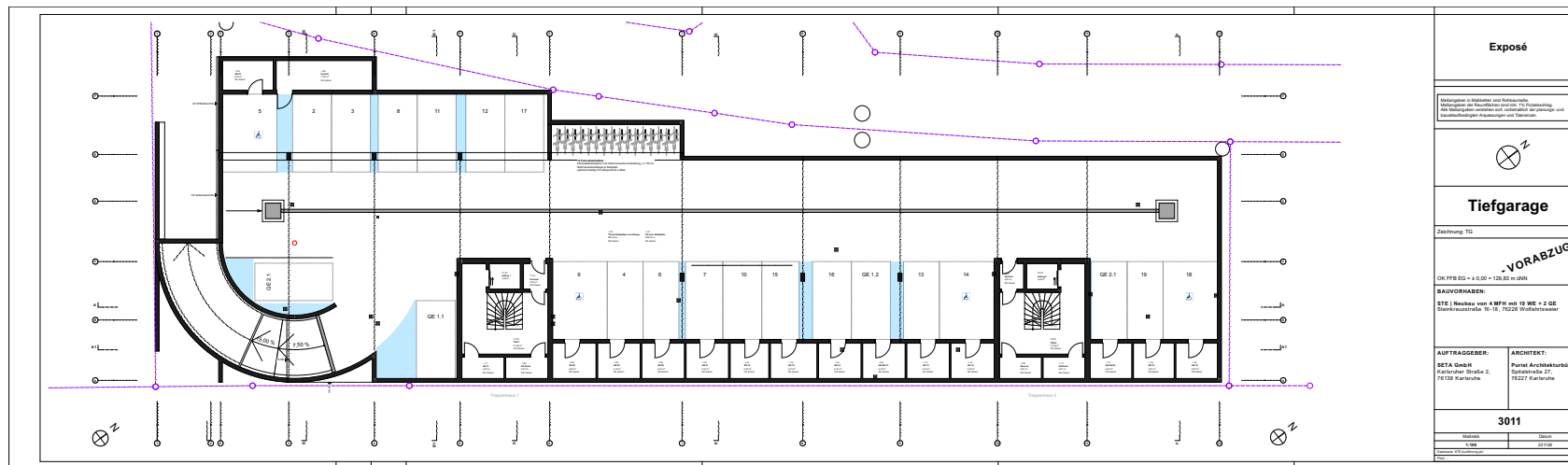
Grundriss/ Pläne/ Schnitt



Grundriss/ Pläne/ Schnitt



Grundriss/ Pläne/ Schnitt



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.

