



## 76149 Karlsruhe / Neureut

3 Einheiten – viele Möglichkeiten: Mehrfamilienhaus mit attraktivem Grundstück in schöner Lage



**739.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**554 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	554 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

### Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	739.000 €
Kaufpreis / qm	3.519,05 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.04.2036
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	255.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

Dieses massiv gebaute 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965 überzeugt durch seine solide Bauweise, großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 554 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie insgesamt rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine klassische, durchdachte Aufteilung mit insgesamt 6 Zimmern.

Bereits beim ersten Eindruck zeigt sich der gepflegte Charakter des Hauses: Die ruhige Lage, der eingewachsene Garten und die klare Architektur verleihen dem Objekt eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Inneren erwartet Sie eine solide Basis mit viel Gestaltungsspielraum. Die Wohnungen sind hell und gut geschnitten, sowie im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und im Obergeschoss mit Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Lichtstimmung in den Räumen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen. Eine geräumige Garage ist ebenfalls vorhanden – das Garagendach wurde erst 2021 saniert.

Der großzügige Garten lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder gesellige Stunden im Freien.

Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung mit Vermietung – dieses Haus bietet vielseitige Perspektiven. Die solide Bausubstanz bildet eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Karlsruher Stadtteil Neureut, dem nördlichsten und zugleich gewachsenen Wohngebiet der Stadt Karlsruhe mit rund 19.000 Einwohnern. Neureut zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus.

Neureut ist geprägt von einer grünen, aufgelockerten Struktur mit vielen Naherholungsmöglichkeiten. In der Umgebung befinden sich Felder und Wiesen, der Heidsee sowie weitläufige Rad- und Spazierwege. Auch die Anbindung an die Karlsruher Innenstadt ist sehr gut und in ca. 4 km erreichbar. Eine zügige Verbindung sowohl in die City als auch in die umliegenden Wirtschaftsregionen ist gegeben. Die Lage kombiniert ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit guter Infrastruktur.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr



(Nicht an Feiertagen)





















