



## 76228 Karlsruhe / Grünwettersbach

# Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten in Grünwettersbach



**549.000 €**

Kaufpreis

**176,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**441 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	176,15 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	441 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1970
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaufpreis / qm	3.108,02 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.08.2035
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	376.50
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

---

In ruhiger Lage von Karlsruhe-Grünwettersbach erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte, die mit viel Platz, einer soliden Bausubstanz und großem Potenzial für individuelle Gestaltungsideen begeistert. Auf drei Etagen erstrecken sich insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer und zwei Küchen – ein Zuhause, das genügend Raum für Familie, Hobbys und Gäste bietet. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, während der Balkon im Obergeschoss und die großzügige Terrasse im Erdgeschoss zum Verweilen und Entspannen einladen. Der liebevoll angelegte Garten auf dem rund 441 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dabei genügend Platz für Spiel, Erholung und kreative Gartengestaltung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und somit ideal für zusätzlichen Stauraum, Werkstatt- oder Hobbybereiche geeignet. Die massive Bauweise steht für Langlebigkeit, während der altersbedingte Zustand Ihnen die Freiheit gibt, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Erdgeschoss baulich abzutrennen und separat zu nutzen – perfekt, um unter einem Dach mehrere Generationen zu vereinen oder Wohnen und Arbeiten geschickt miteinander zu kombinieren.

Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und gleichzeitig eine flexible Raumaufteilung für die Zukunft schaffen – in einer der begehrten Lagen von Grünwettersbach.

## Lage

---

Die Immobilie liegt in ruhiger Lage im beliebten Karlsruher Höhenstadtteil Grünwettersbach, umgeben von Natur und gewachsenen Wohnstrukturen. Der Standort verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Anbindung an Karlsruhe, Ettlingen und die Region.

## 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)



















