

76229 Karlsruhe / Grötzingen

Wohnung statt Haus: 4 Zimmer, 118 qm und große Terrasse - alles auf einer Ebene!



Kaufpreis

614.000 €

Wohnfläche

117,77 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

072513060600

neubau@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,77 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Kellerfläche	12,53 m²
Terrassen	1
Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Hausgeld	494 €
Kaufpreis	614.000 €
Kaufpreis / qm	5.213,55 €

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja
seniorengerecht	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.04.2030
Endenergiebedarf	22.20
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

Wohnung statt Haus: 4 Zimmer, 118 qm und große Terrasse - alles auf einer Ebene!

Lage-Beschreibung

Online-ID:
BNQSDENP

Objekt-Nr.:
228663



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Der Karlsruher Stadtteil Grötzingen zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im östlichen Stadtgebiet und verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Karlsruher Innenstadt.

Das traditionsreiche "Badische Malerdorf" zeichnet sich durch seinen historischen Ortskern mit charmanten Fachwerkhäusern, verwinkelten Gassen und einem besonderen, gewachsenen Ortsbild aus. Eingebettet zwischen den Hügeln des Kraichgaus und der Rheinebene bietet Grötzingen eine reizvolle Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomische Angebote, Ärzte und weitere Dienstleister sind im Stadtteil vorhanden. Familien profitieren zudem von mehreren Kindertageseinrichtungen sowie Grund- und Gemeinschaftsschule. Ein reges Vereinsleben und vielfältige kulturelle Angebote unterstreichen den lebendigen Charakter des Stadtteils.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über den Bahnhof Grötzingen mit Anschluss an die Stadtbahnlinien S4 und S5 ist die Karlsruher Innenstadt in etwa 15 Minuten erreichbar. Darüber hinaus bestehen gute Verbindungen in Richtung Bretten und Pforzheim. Die nahe gelegenen Bundesstraßen B3 und B10 gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Ein besonderer Vorzug Grötzingens ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Ausgedehnte Spazier- und Radwege, umliegende Wälder, Streuobstwiesen sowie der beliebte Grötzingener Baggersee bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Grötzingen vereint damit die Vorzüge eines gewachsenen, naturnahen Wohnumfelds mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt – ein attraktiver Lebensmittelpunkt für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und eine gute Erreichbarkeit legen.

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung vereint moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 117,77 qm bietet sie ein großzügiges Raumangebot und überzeugt durch ihre durchdachte Gestaltung, helle Räumlichkeiten und ein stilvolles Wohnambiente.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit lediglich fünf Wohneinheiten, das im Sommer 2022 fertiggestellt wurde. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und besticht durch ihre klare, zeitgemäße Architektur sowie die ansprechend gestalteten Außenanlagen.

Eine Besonderheit ergibt sich aus der Hanglage des Grundstücks: Die Wohnung befindet sich baulich im 1. Obergeschoss, vermittelt aber durch ihre direkte Anbindung an die Terrasse und die angrenzenden Grünflächen den Charakter einer Gartenwohnung. Die Gartenflächen liegen oberhalb des Garagenbereichs und befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Im Inneren erwarten Sie hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung. Edler Holzparkettboden, Wände mit Malervlies sowie bodentiefe Fenster schaffen eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Die Küche wird mit einem Preis von 10.000 € mitverkauft.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die ca. 24 qm große, nach Osten ausgerichtete Terrasse. Sie bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt insbesondere in den Morgenstunden zum Verweilen ein.

Drei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das modern gestaltete Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne sowie eine bodengleiche Dusche.

Auch technisch überzeugt die Wohnung: Eine energieeffiziente Wärmepumpe, eine Videosprechanlage sowie eine CAT-7-Verkabelung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Garagenstellplatz mit Stromanschluss rundet das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die zukünftigen Eigentümer können somit ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen.

Eine nahezu neuwertige Wohnung, die mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Wohnraum und einer attraktiven Terrasse überzeugt - ideal für alle, die modernes und komfortables Wohnen in einer kleinen, gepflegten Eigentümergemeinschaft schätzen.

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

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)

Impressionen





