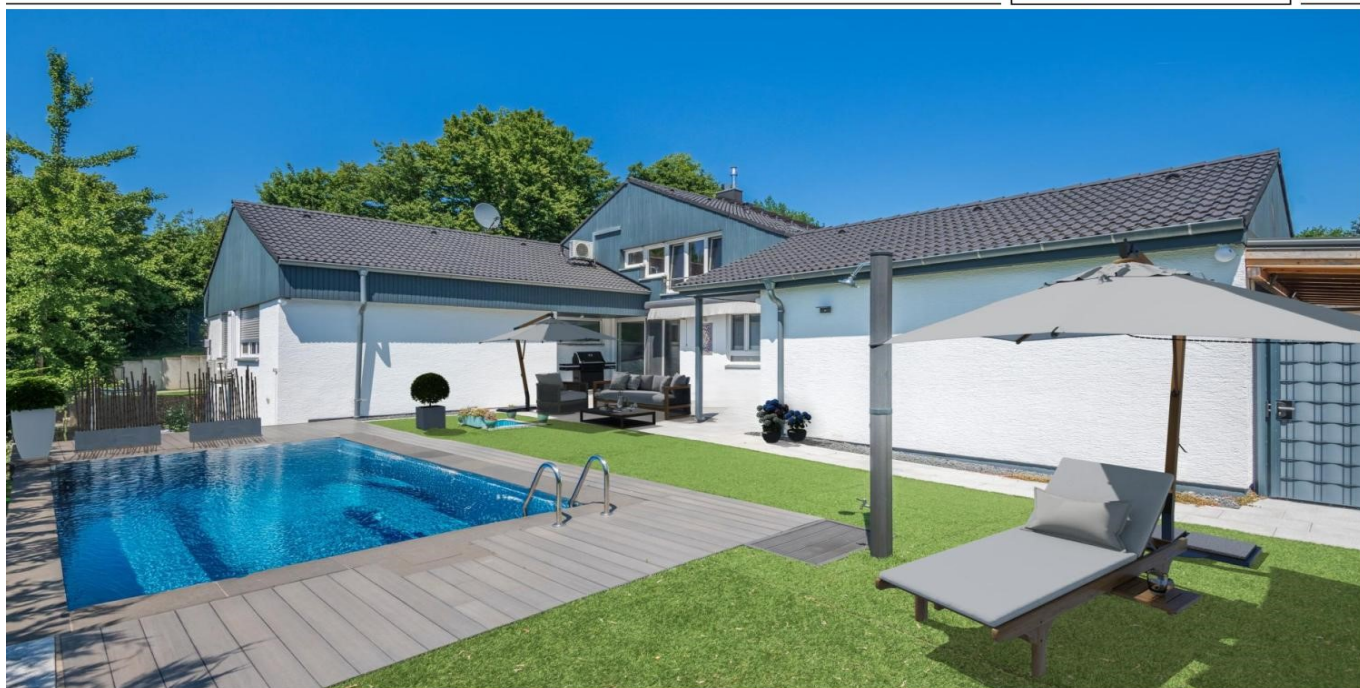


Karlsruhe / Durlach

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in exklusiver Lage am Geigersberg

Objektnummer: 25015002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 760 m²

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	25015002
Wohnfläche	ca. 231 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.690.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	165.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



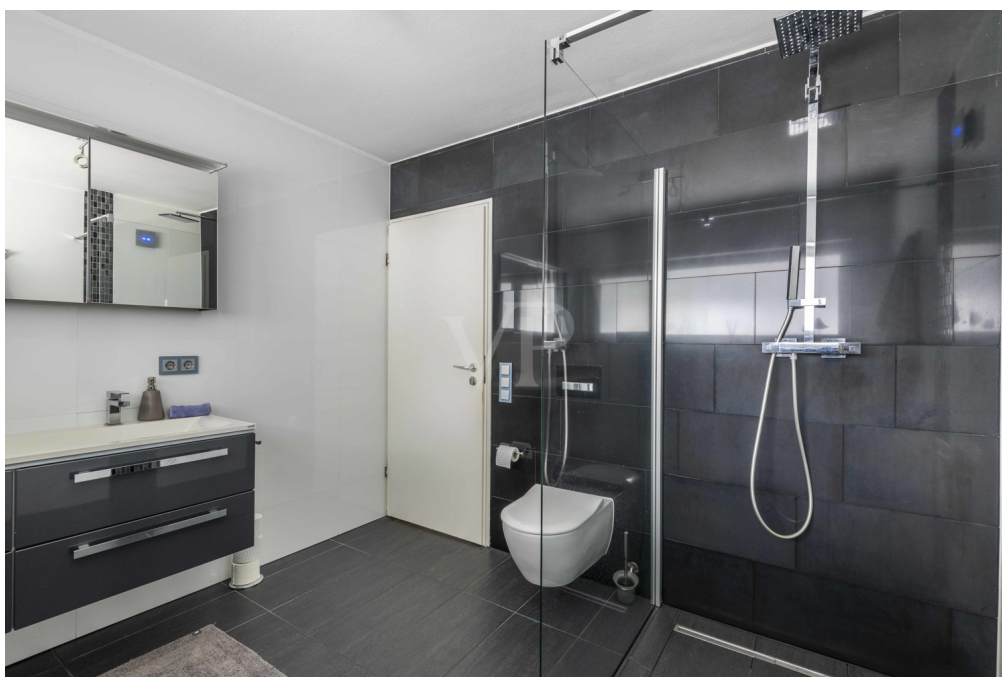
Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in Top-Lage

Diese eindrucksvolle Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 231 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 760 m² ein komfortables Zuhause. Das 1977 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem vollständig renovierten Zustand, nachdem es 2016 einer umfassenden Kernsanierung und 2022 einer Neugestaltung der Außenanlagen inklusive eines beheizbaren Pools unterzogen wurde. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, verteilt auf einen gut durchdachten Grundriss. Der repräsentative und offene Wohn- und Essbereich erstreckt sich über ca. 60 m² und besticht durch großformatige Marmorfiesen im Erdgeschoss. Ein moderner Kaminofen, der mit Gas betrieben wird, sorgt in diesen Räumen für eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit dreifach verglasten Kunststofffenstern in Südwestlage und elektrischen Rollläden mit integrierten Fliegengittern hält sowohl den Lärm der Außenwelt als auch unerwünschte Gäste fern. Jedes der Zimmer ist mit einem individuellen Klimagerät ausgestattet, während eine Fußbodenheizung im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt. Die kürzlich erneuerte Gas-Zentralheizung (2022) steht für moderne Heiztechnik. Das Wasser-Entkalkungssystem, sowie die komplett erneuerten Wasser- und Stromleitungen (2016) tragen zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei. Die Küche ist mit einem praktischen Nebenraum für zusätzlichen Stauraum ausgestattet, der auch einen Direktzugang in den Garten bietet.

In den Schlafräumen sorgt edler Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre.

Auch die Außenbereiche überzeugen: Eine großzügige Süd-West-Terrasse und ein modernes Holzdeck bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Der Pool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet und das Bewässerungssystem der neuen Gartenanlage (2022) vereinfacht die Pflege der Außenbereiche.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem Arbeitsraum/Weinkeller vier weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und sogar einen Tresor beherbergen. Eine Alarmanlage ist bereits vorgerichtet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, welche auch weiteren Stauraum bieten. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche. Diese ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich und bietet zusätzlich eine Kitchenette mit angrenzendem Essplatz. Dies eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästepartment oder für den eigenen Wohnbereich der Heranwachsenden Kinder. Diese attraktive Immobilie mit grosszügiger Einliegerwohnung steht auf einem

traumhaften Eckgrundstück mit pflegeleichtem Garten in herrlicher Südwestlage.
Hier ist alles denkbar! Vom Generationswohnen, über Arbeiten von zu Hause oder
zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung der Einliegerwohnung.
Diese Immobilie vereint eine hochwertige Ausstattung mit durchdachtem Wohnkomfort
und bietet sowohl großzügige Wohnräume als auch Rückzugsmöglichkeiten in den
Außenbereichen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von
diesem einzigartigen Wohnangebot zu machen.

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Immobilie 2016 saniert
 - Dach: Ziegelschutz (2022)
 - Wohnen und Essen auf ca. 60 m²
 - großformatige Marmorfliesten (60 x 60 cm) im Erdgeschoss (Wohnen und Essen)
 - Parkettboden in Zimmer und Dachgeschoss
 - hochwertige Küche mit praktischem Nebenraum /Stauraum
 - neuer Kaminofen
 - Fenster Kunststoff : dreifach verglast, nach Südwest ausgerichtet
 - elektrische Rolläden mit Fliegengitter
 - jedes Zimmer mit Klimagerät
 - Fussbodenheizung im ganzen Haus
 - moderne Heizungstechnik (Gas-ZH, Erneuerung 2022)
 - Wasser- und Strom (Erneuerung 2016)
 - Wasser-Entkalkungsanlage
 - Arbeitsraum / Weinkeller
 - 4 Kellerräume
 - Tresor im Kellerraum
 - Alarmanlage vorgerichtet
 - Süd-West Terrasse
 - neue Gartenanlage (2022)
 - Bewässerungssystem (2022)
 - Holzdeck mit beheizbarem Pool (2,5 x 7,0 m) u. Gegenstromanlage (2022)
 - zwei Garagen
- Einliegerwohnung (1,5 Zimmer)
- ca. 67m² Wohnfläche
 - Zugänglich vom Hausinneren sowie von außen
 - Badezimmer / WC mit Lüftung
 - Zusätzlicher Stauraum
 - Kitchenette mit angrenzendem Essplatz
 - Wohnen und Essen auf ca. 60 m²

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

Ruhige Wohnlage am begehrten Geigersberg. Der Durlacher Geigersberg zählt zu den bevorzugtesten und exklusivsten Wohngegenden in Karlsruhe. Die Lage zeichnet sich besonders durch die zahlreichen Villenanwesen und großzügigen Einfamilienhäuser aus. Durlach zählt zu den beliebtesten Stadtteilen in Karlsruhe. Mittelalterliches Flair prägt die Durlacher Altstadt mit ihrem malerischen Marktplatz, der Stadtmauer und der ältesten Gartenanlage der Stadt Karlsruhe, dem Durlacher Schlossgarten. Vor Ort befinden sich ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Die Autobahnanschlusststellen KA-Durlach, KA-Mitte und KA-Nord sind jeweils in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die KA-Innenstadt ist in ca. 15 Autominuten oder per direkter S-Bahn-Verbindung (ca. 10-15 min ab Durlach) erreichbar. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung gibt es zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 165.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com