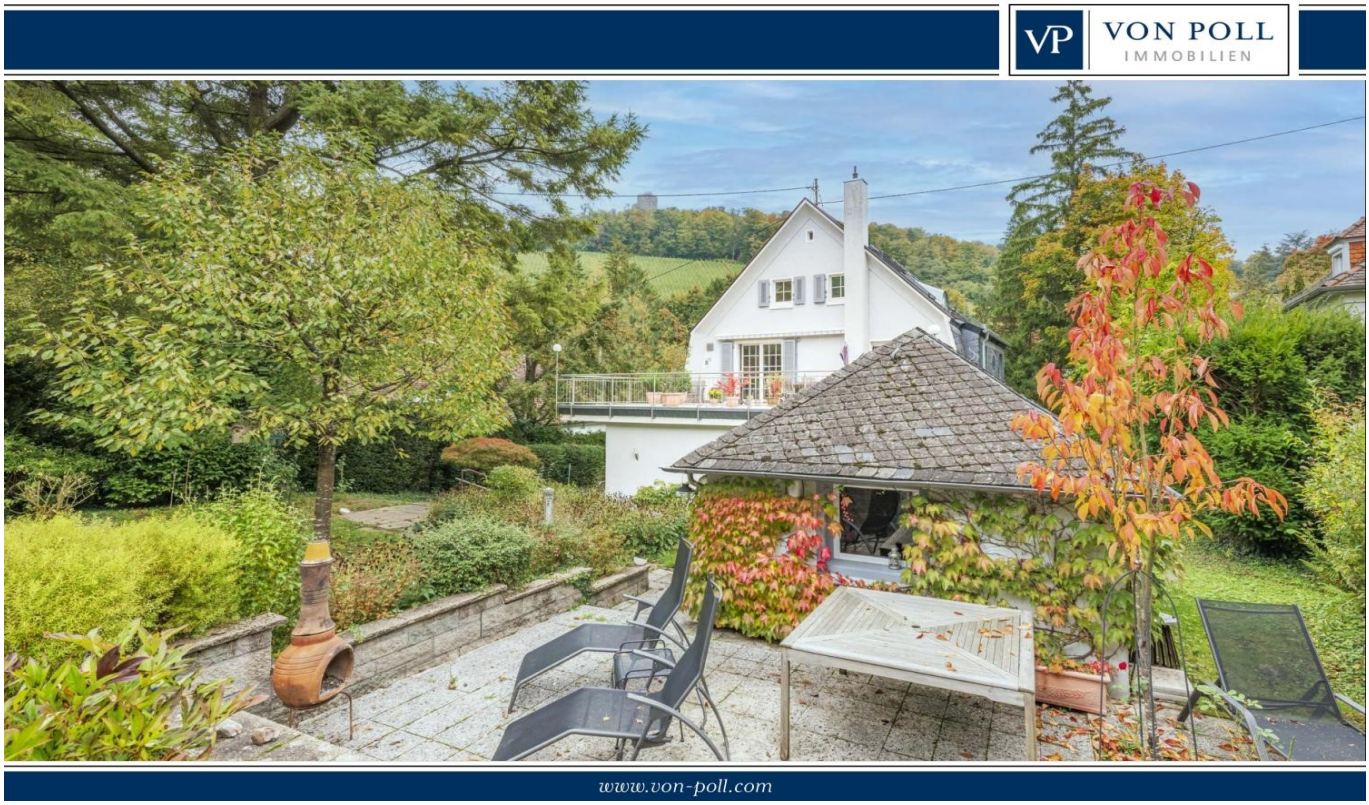
Karlsruhe / Durlach

Stilvolle Stadtvilla mit traumhaftem Grundstück - Turmbergblick

Codice oggetto: 25015036



PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 295 m² • **VANI:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.312 m²

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015036
Superficie netta	ca. 295 m²
Vani	10
Bagni	3
Anno di costruzione	1914
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1914

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

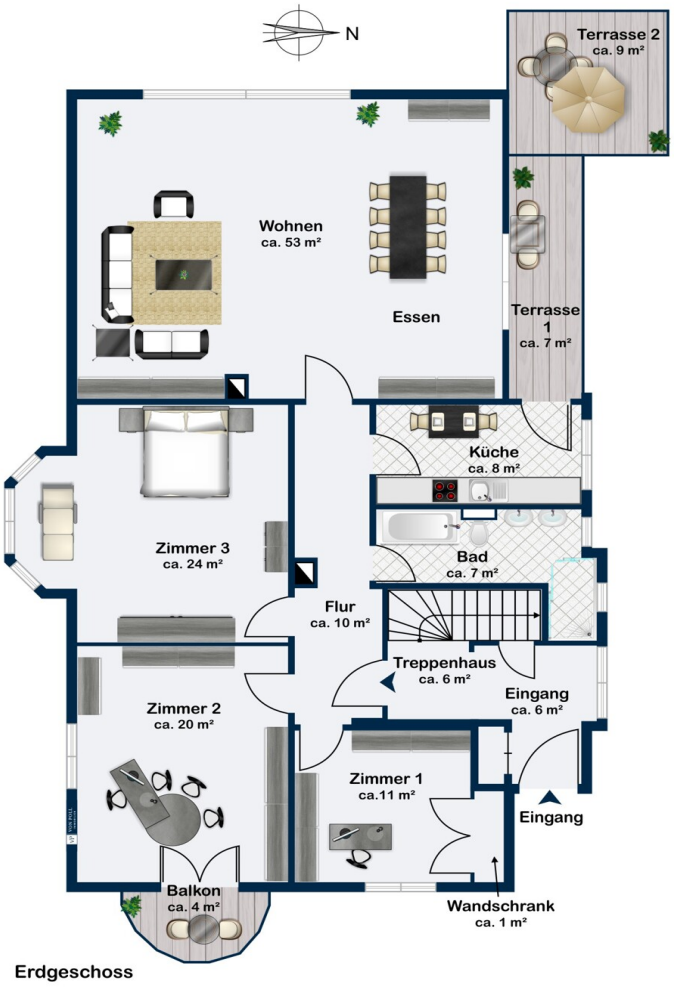
La proprietà

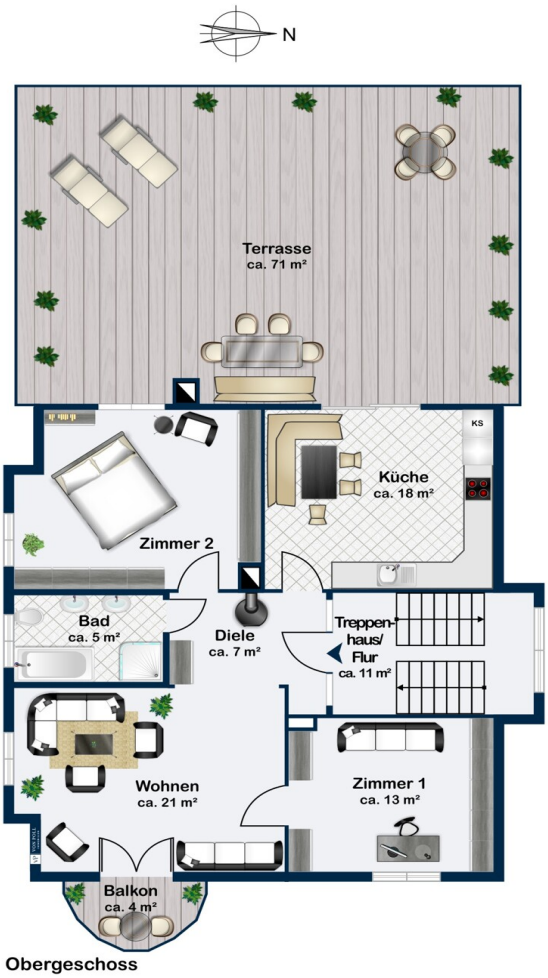
Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La proprietà

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

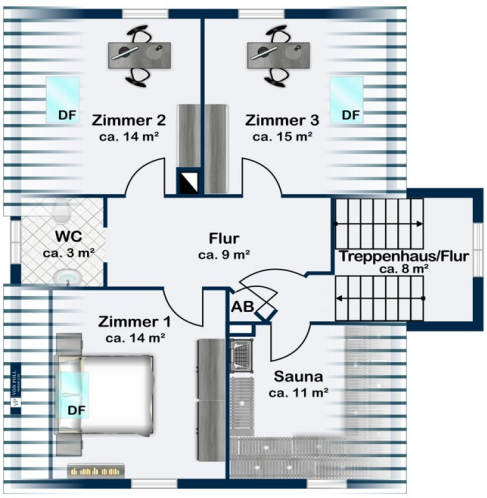
Planimetrie



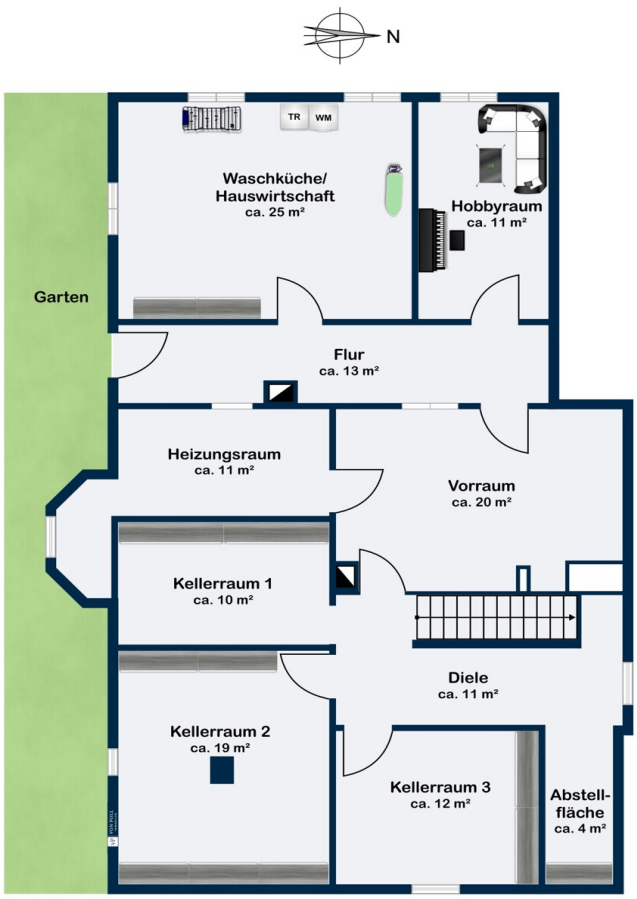


Obergeschoss

N



Dachgeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Una prima impressione

Stilvolle Stadtvilla mit traumhaftem Grundstück
Wohnen & Arbeiten in perfekter Harmonie

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1914 vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet eine seltene Kombination aus stilvollem Wohnen, inspirierendem Arbeiten und familienfreundlichem Lebensraum. Mit insgesamt 10 Zimmern und 3 Bäder bietet diese Immobilie ausreichend Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Bereits beim Betreten spürt man den Glanz der Jahrhundertwende. Die historischen Details wurden mit viel Liebe zum Detail bewahrt und durch eine umfassende, hochwertige Renovierung geschmackvoll mit moderner Architektur kombiniert.
Die großzügige Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet flexibel gestaltbare Räume - ideal für die Integration von Home-Office, Kanzlei oder Atelier.
Ob Rückzugsort für kreative Arbeit oder Räpräsentanz für Ihr Unternehmen - hier verschmelzen berufliche und private Lebenswelten.

Ein besonderes Highlight ist die große Sonnenterrasse im Obergeschoss mit Blick in den traumhaft angelegten Garten. Diese grüne Oase mit alten Bäumen, gepflegten Beeten und lauschigen Sitzecken und einer Boulebahn lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Paradies für Kinder, Gartenfreunde und alle, die das Leben im Freien lieben. Eine Sauna im DG mit Blick zum Turmberg verspricht Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Modere Annehmlichkeiten wie eine hochwertige große Einbauküche mit Sitzecke, Schwedenofen, moderne Bäder, neue Heiztechnik sorgen für zeitgemäßen Komfort - ohne die Seele des Hauses zu überdecken.

Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause - sie ist ein Ort mit Geschichte, Charakter und Zukunft. Ein wahres Juwel für alle, die das Besodere suchen.
Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieses Hauses zu entdecken

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Dettagli dei servizi

Massivbau
1960 Anbau und Umbau
1999 neu- Elektro, Ringleitungen, Wasserleitungen OG und DG
2002 neu- Dach mit Schiefereindeckung,(außer teilweise Westseite)
2002 neu- gesamte Heizanlage (Umstellung von Öl auf Gas)
2007 neu- Elektro und Wasserleitungen im EG
2012 DG: neue Holzböden, neue Fenster, neues Bad
2021 neue Gastherme, alle Leitungen erneuert
elektr. Fußbodenheizung im 1. OG Bad mit Zeitschaltuhr
Fenster: Holz- und Kunststoff , 2-fach verglast
Böden: Parkettboden, Holzdielen, Fliesen
drei Tageslichtbäder
Sauna mit Blick zum Turmberg (Dachgeschoss)
Klimaanlage (DG)
Schwedenofen (OG)
neue Terrasse (OG)
großer Garten mit Baumhaus und Boulebahn
Gartenhaus
Garage

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tutto sulla posizione

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 Autobahnanschlussstellen 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.

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25015036 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com