Karlsruhe / Durlach

Stilvolles Stadthaus im 30iger Jahre Baustil mit großem Garten - Karlsruhe / Durlach

Objektnummer: 26015034



KAUFPREIS: 1.385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 631 m^2

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015034
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	302.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)721 - 62 68 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

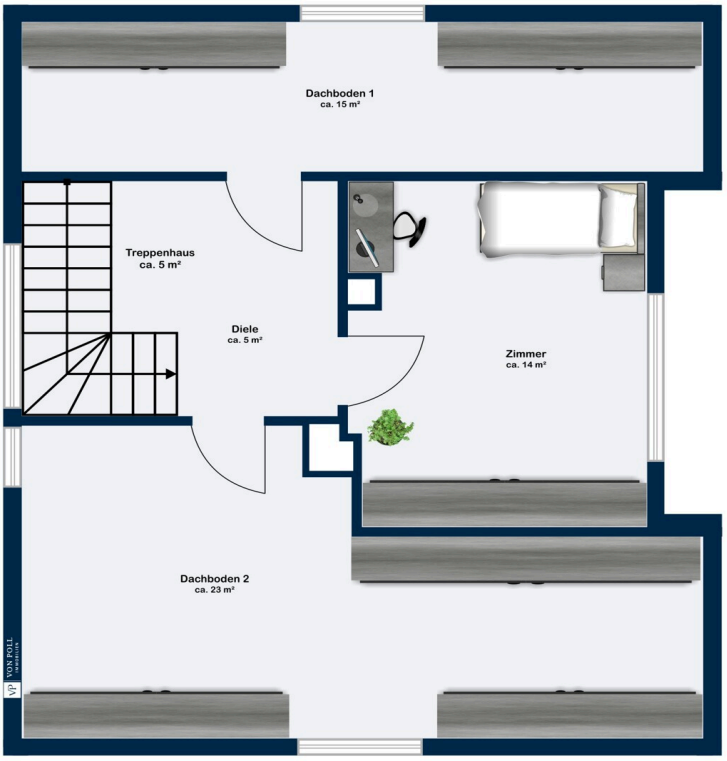
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Stilvolles Stadthaus im 30iger Jahre Baustil mit großem Garten

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt einen eine Atmosphäre, die seit Generationen gewachsen ist. Die Fassade mit ihren weißen Holzfensterläden und sprossengefassten Fenstern vermittelt zeitlose Eleganz, während die solide Bauweise aus dem Jahr 1934 ein Gefühl von Beständigkeit verleiht.
Die Immobilie wurde über Jahrzehnte behutsam modernisiert, ohne ihren ursprünglichen Charme zu verlieren. Der Vorplatz ist gepflegt und zurückhaltend, ein stilvoller Auftakt, der das durchdachte Wohnambiente im Inneren fortsetzt.
Im Inneren sorgt die originale Eichenholztreppe in der Diele für einen warmen Auftakt. Jeder Schritt durch das Haus spiegelt die Sorgfalt wider, mit der immer wieder modernisiert wurde: Elektrik, Sanitär, Heizung, Fenster und das charakteristische Schieferdach wurden in den 1980er Jahren überarbeitet, ohne dass der Charakter des Hauses verloren ging.

Das Herzstück bildet der Wohn- und Essbereich. Die Übergänge zwischen den Zimmern sind fließend, verglaste Flügeltüren verbinden das Esszimmer mit dem angrenzenden Wohnbereich. Die beiden Erker, einer mit Bleiverglasung und klassischer Sprossenteilung, fangen das Tageslicht ein und verleihen dem Erdgeschoss eine besondere Note. Hier entfaltet sich ein Raumgefühl, das zugleich repräsentativ und wohnlich wirkt.

Im Essbereich dominiert eine ruhige Klarheit: helle Wände und große Fensterflächen, die den Blick ins Grüne und auf den gepflegten Garten lenken.
Die großzügige Küche spiegelt den Charakter des Hauses wider, funktional, hell und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen sowie Raum für gesellige Stunden und kulinarische Ideen.

Im Obergeschoss ziehen sich die warmen Holzböden durch alle Zimmer. Jeder Raum bietet durch die großen Fenster und die durchdachte Ausrichtung angenehmes Tageslicht. Das Badezimmer mit Fenster und Fliesen im Stil der Bauzeit verbindet Funktionalität mit Retro-Charme. Im Dachgeschoss öffnet sich ein weiteres helles Zimmer, das sich wunderbar als Atelier oder Rückzugsort eignet.

Das Untergeschoss hält einen großzügigen Hobbyraum mit direktem Zugang zum

Garten bereit. Hier ist Platz zum Spielen, Arbeiten oder Raum für einen Wellnessbereich.
Die Terrasse öffnet sich zum eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand, der an warmen Tagen als grüner Rückzugsort dient. Eine Garage ergänzt das Angebot, Technik- und Nutzräume sind praktisch angeordnet.

Wer Wert auf Charakter, solide Baukunst und ein stimmiges Wohngefühl legt, findet in diesem Haus einen überzeugenden Rahmen. Ein Haus, das mit Substanz, Geschichte und viel Liebe zum Detail überzeugt. Wer hier ankommt, spürt sofort: Hier wurde gelebt, gepflegt und immer wieder mit Bedacht erneuert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufname.

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

1976 Anbau: Hobbyraum und Terrasse
2011: Heizung / Brenner
Mitte 1980 Sanierung / Modernisierungen:
Elektro, Sanitär, Fenster
neues Schieferdach (ca.1984) und Kupferbleche
Parkettböden überarbeitet
Holz -Fensterläden
- Originale Holztreppe (Eiche)
- Böden : Echtholzparkett und Holzdielen im Wohnbereich
- Fliesen: Küche und Bäder
- Fenster: Holz Kastenfenster mit Sprossen
- Türen: weiße Kassettentüren
- 2 Erker (Essen und Wohnen)
- Erkerfenster mit Bleieinfassung
- Fensterläden Holz (weiß)
- Rolladen mit Gurtzug
- Tageslichtbad: raumhoch gefliest, Badewanne mit Dusche, Waschbecken und WC
- Dach: Echtschiefereindeckung
- Hobbyraum im Untergeschoss mit Direktzugang in den Garten
- Naturkeller
- Waschküche mit Starkstromanschluss
- Heizraum: ca. 2011 neu Gasbrennwerttherme (Vissmann)
- Garage
- Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss geplant

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

Durlach, der größte Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnambiente. Die stabile, eigentümergeprägte Wohnlage mit mittlerem bis gehobenem Einkommensniveau schafft ein harmonisches Umfeld für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen. Dank des gut ausgebauten Verkehrsnetzes mit dem Bahnhof Durlach sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien ist eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Region jederzeit gewährleistet.

In Durlach finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor: Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe und somit fußläufig erreichbar. Der städtische Kindergarten Lußstraße liegt nur eine Minute zu Fuß entfernt, während die Schloss-Grundschule und das Markgrafen-Gymnasium in etwa fünf bis sechs Minuten bequem erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen wie die Friedrich-Realschule sind in nur zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Diese hervorragende Bildungsinfrastruktur wird durch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten ergänzt, die den Alltag bereichern. Spielplätze und Sportanlagen befinden sich in nur wenigen Gehminuten, ebenso wie der idyllische Schlossgarten Durlach, der zu entspannten Familienausflügen einlädt. Für kulturelle Erlebnisse sorgen das Kunsthaus Durlach und das Theater in der Orgelfabrik, die ebenfalls in kurzer Distanz liegen.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe sichergestellt. So sind Hausarztpraxen und Fachärzte innerhalb von fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die LöwenApotheke und weitere Apotheken, die eine umfassende Betreuung garantieren. Für den täglichen Bedarf bietet Durlach eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Feinkostläden, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, wie Lußstraße (1 Minute) und Parkschlößle (2 Minuten), sowie zu den Straßenbahnstationen Karl-Weysser-Straße (6 Minuten) und Schlossplatz (7 Minuten) ermöglicht eine flexible und stressfreie Mobilität für die ganze Familie.
Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Wohnumfeld suchen, bietet Durlach eine ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer starken Gemeinschaft. Hier finden Kinder Raum zum Aufwachsen und Eltern ein Zuhause mit Zukunftsperspektive – ein Ort, an dem sich Familien rundum geborgen fühlen können.

Objektnummer: 26015034 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26015034 - 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