Karlsruhe / Durlach

Wohnen auf dem Geigersberg - Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, Einliegerwohnung und Pool

Objektnummer: 26015043



KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 748 m²

Objektnummer: 26015043 - 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: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015043
Wohnfläche	ca. 231 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	165.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

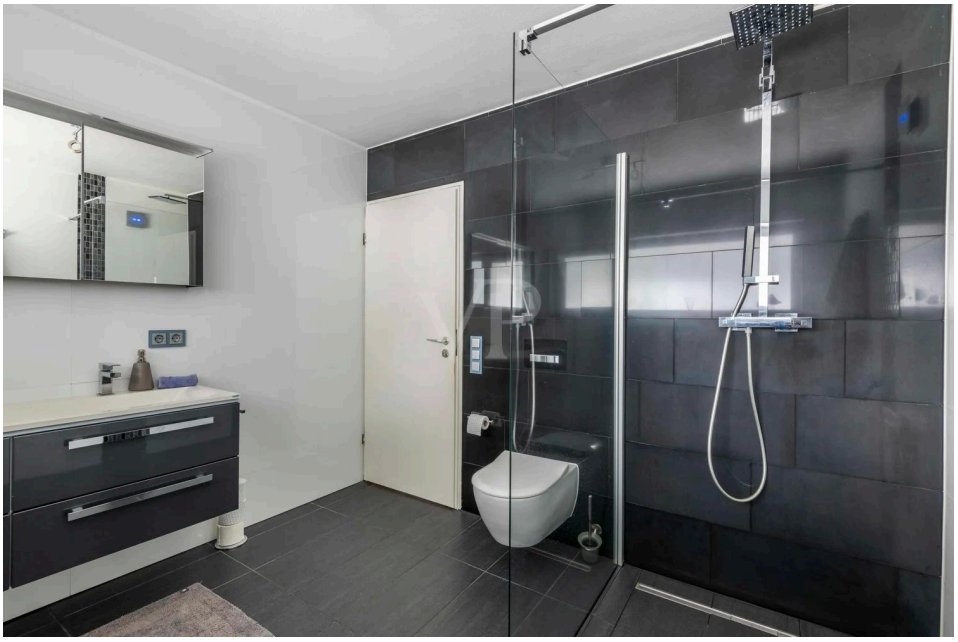
Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

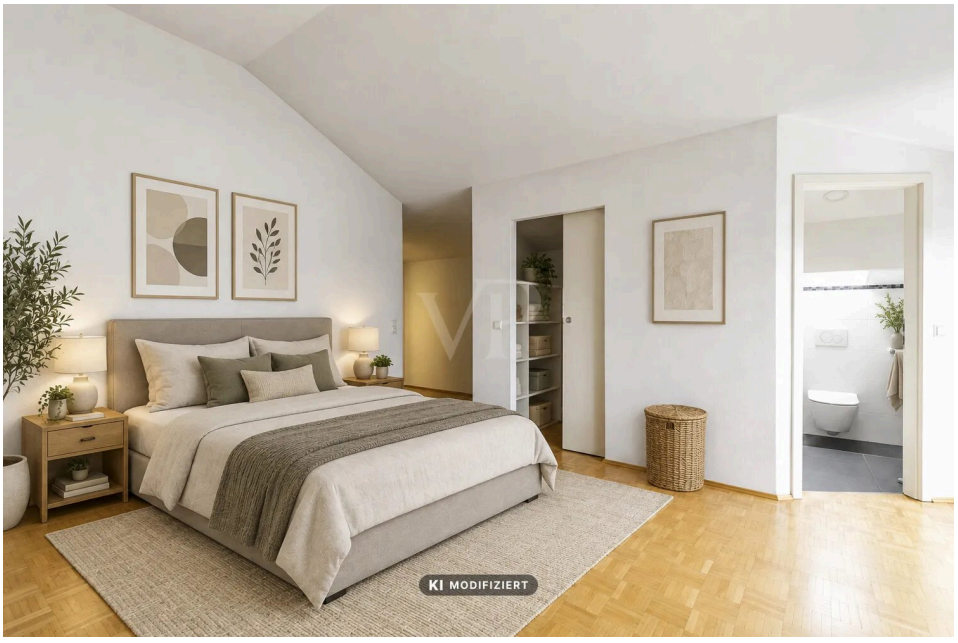




Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

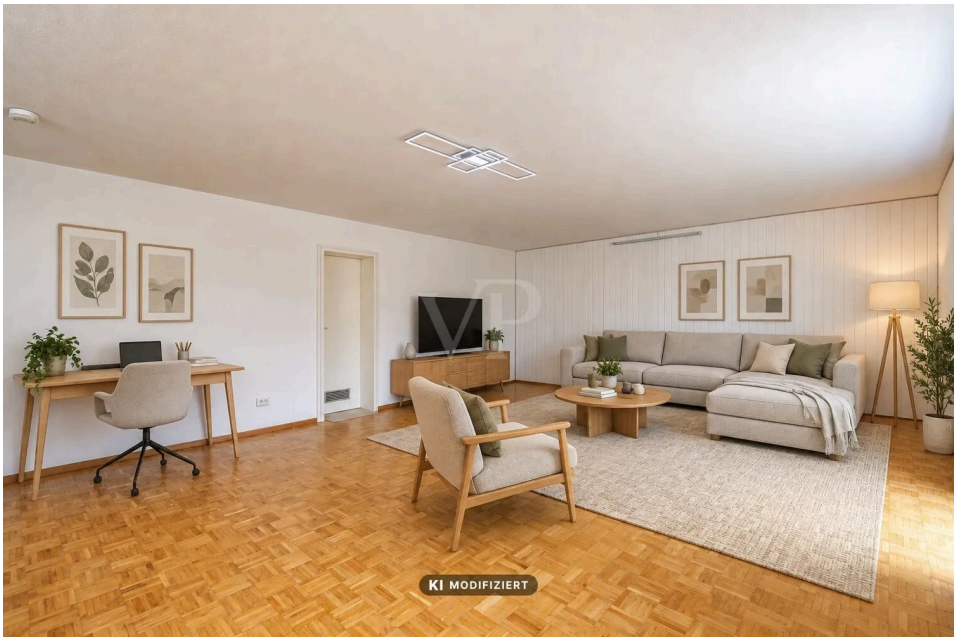




Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

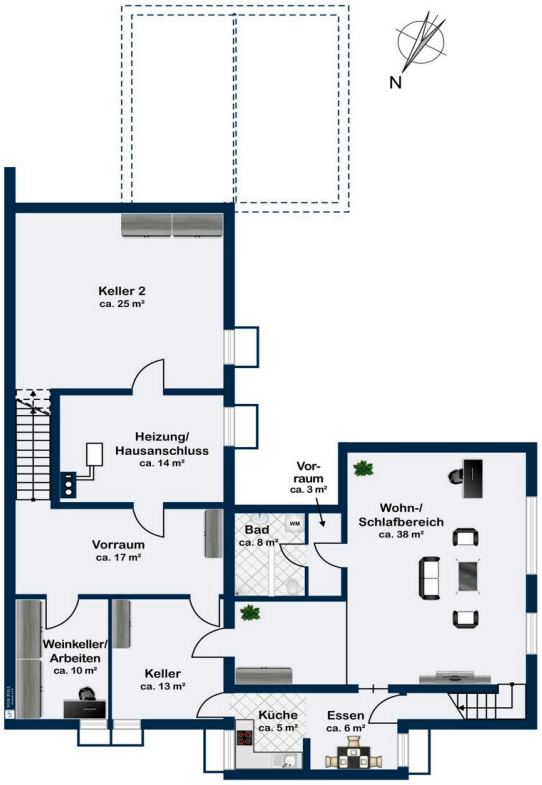
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

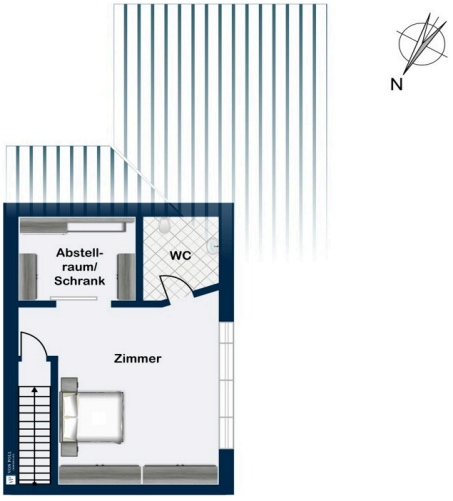
www.von-poll.com

Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Grundrisse




Eingang 1
Garage
ca. 17 m²
Garage
ca. 17 m²
Gard./HWR
ca. 12 m²
Kochen
ca. 16 m²
Essbereich
ca. 20 m²
Südwest-
Terrasse
ca. 29 m²
Wohn-/Essbereich
ca. 42 m²
Bad
ca. 8 m²
Zimmer 1
ca. 23 m²
Flur
ca. 6 m²
WC
ca. 2 m²
Zimmer 2
ca. 12 m²
Diele
ca. 9 m²
Eingang 2
N



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: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus bietet auf rund 231 m² Wohnfläche ein hochwertige, umfassend modernisiertes und komfortables Zuhause auf einem ca. 748 m² großen Grundstück. Das Gebäude aus dem Jahr 1977 wurde 2016 kernsaniert und präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand. Eine weitere Modernisierung der Außenanlagen und des Pools erfolgte im Jahr 2022. Die Kombination aus großzügigen Innenräumen und einem durchdachten Außenbereich schafft ein stimmiges Gesamtbild.
Der zentrale Wohn- und Essbereich erstreckt sich über etwa 60 m² und ist mit großformatigen Marmorfliesen (60 × 60 cm) ausgestattet. Ein neuer Kaminofen sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Küche verfügt über einen praktischen Nebenraum für zusätzlichen Stauraum. Die Fenster sind dreifach verglast, nach Südwesten ausgerichtet und mit elektrischen Rollläden sowie Fliegengittern versehen. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die moderne Gaszentralheizung wurde 2022 erneuert. Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Klimagerät ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.
Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss finden sich zwei helle Zimmer mit Parkettboden, das großzügige, modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Im ausgeauten Dachgeschoss liegt der Schlafbereich mit hoher Decke und großzügiger Fensterfront sowie Parkettboden. Die Einliegerwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche bietet einen separaten Zugang, ein Badezimmer, eine Kitchenette mit angrenzendem Essbereich sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Diese Einheit ist sowohl vom Hausinneren als auch von außen zugänglich und bietet zusätzlichen Stauraum.
Der Außenbereich wurde 2022 neu gestaltet. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und eröffnet den Blick auf eine gepflegte Gartenanlage mit Rasenfläche, Zierpflanzen und Hecken. Ein beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage ist in ein modernes Holzdeck integriert. Ein Bewässerungssystem sorgt für eine komfortable Pflege der Außenflächen. Zwei Garagen stehen zur Verfügung.
Im Untergeschoss finden sich zudem noch Kellerräume,sowie ein Arbeitsraum bzw. Weinkeller. Die technische Ausstattung wird durch eine Wasserenthärtungsanlage und eine vorgerüstete Alarmanlage ergänzt.
Dieses Einfamilienhaus verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer hochwertigen Ausstattung und einem ansprechenden Außenbereich.
Hier ist alles denkbar! Vom Generationswohnen, über Arbeiten von zu Hause oder zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung der Einliegerwohnung.
Überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Immobilie 2016 saniert
- Dach: Ziegelschutz (2022)
- Wohnen und Essen auf ca. 60 m²
- großformatige Marmorfliesen (60 × 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 × 7,0 m) u. Gegenstromanlage (2022)
- zwei Garagen

Einliegerwohnung (1,5 Zimmer)

- ca. 67m² Wohnfläche
- Zugänglich vom Hausinneren sowie von außen
- Badezimmer
- Zusätzlicher Stauraum
- Kitchenette mit angrenzendem Essplatz
- Wohnen und Essen

Objektnummer: 26015043 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

Karlsruhe-Durlach präsentiert sich als gewachsener und gefragter Wohnstandort mit hoher Lebensqualität, verlässlicher Infrastruktur und einer sehr guten Einbindung in das Karlsruher Verkehrsnetz. Der Stadtteil verbindet urbanes Umfeld mit einem angenehm ruhigen Wohncharakter und spricht insbesondere Familien, Berufstätige und Pendler an, die ein stabiles, wertorientiertes Umfeld mit langfristiger Perspektive schätzen.

Durlach selbst überzeugt mit seinem eigenständigen, traditionsreichen Charakter und einer Atmosphäre, die Beständigkeit und Wohnkultur harmonisch vereint. Die Lage bietet ein Umfeld, in dem sich Alltag und Freizeit angenehm miteinander verbinden lassen: kurze Wege, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine Infrastruktur, die den Bedürfnissen eines familienorientierten Lebensstils sehr entgegenkommt. Gerade für Käufer, die Wert auf ein verlässliches Umfeld mit guter Erreichbarkeit und nachhaltiger Standortqualität legen, entfaltet dieser Stadtteil eine besondere Anziehungskraft.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Angebote, die den Alltag spürbar erleichtern und bereichern. Für Familien ist die Bildungsinfrastruktur besonders attraktiv: Mehrere Kindergärten liegen bereits in 8 bis 10 Minuten zu Fuß entfernt, die Schloss-Grundschule sowie weiterführende Schulen wie das Markgrafen-Gymnasium und die Friedrich-Realschule sind in rund 14 bis 17 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist komfortabel abgedeckt, mit Haus- und Facharztpraxen, Zahnärzten sowie Apotheken in etwa 8 bis 18 Minuten Fußweg. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie den Scheck-In Center und Netto Marken-Discount, die in rund 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie durch Cafés und Restaurants, die dem Viertel eine angenehme, lebendige Note verleihen. Für Bewegung und Erholung sorgen Spielplätze, Sportangebote und grüne Rückzugsorte wie der Schlossgarten Durlach und der Weiherhof, die in etwa 9 bis 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Mehrere Bushaltestellen liegen nur 2 bis 3 Minuten zu Fuß entfernt, die Straßenbahnstationen Karl-Weysser-Straße, Schlossplatz und Durlach Turmberg sind in 14 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Karlsruhe-Durlach ist in rund 23 Minuten zu Fuß angebunden.

Insgesamt bietet Karlsruhe-Durlach für Familien ein hochwertiges, alltagstaugliches und zugleich werthaltiges Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur und einem angenehm ausgewogenen Lebensgefühl.

Objektnummer: 26015043 - 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: 26015043 - 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