Karlsruhe-Durlach – Durlach

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, Terrassen und Atelier am Geigersberg

Objektnummer: 26015045



KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 397 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

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

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015045
Wohnfläche	ca. 397 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

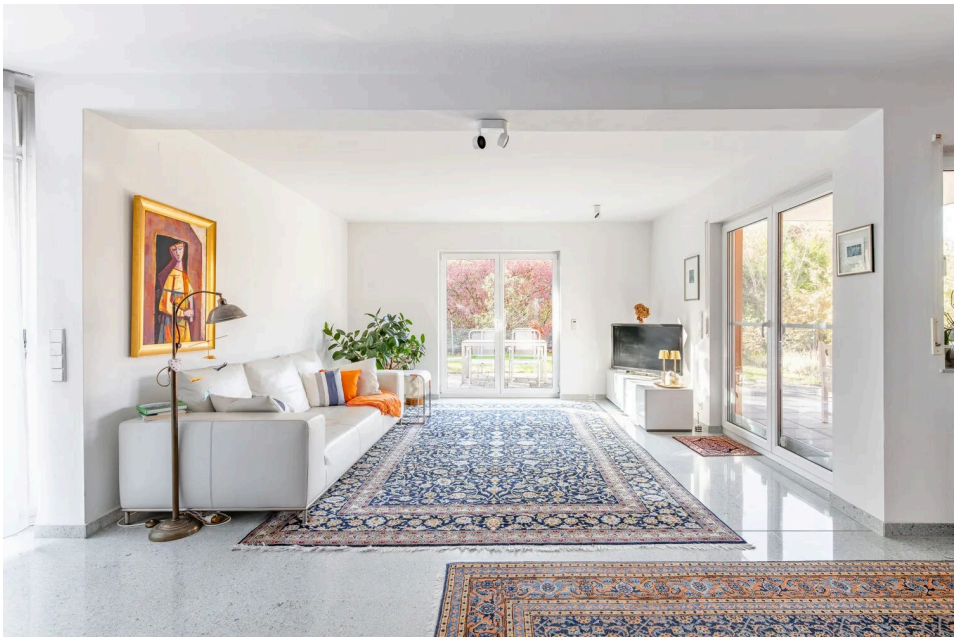
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	77.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

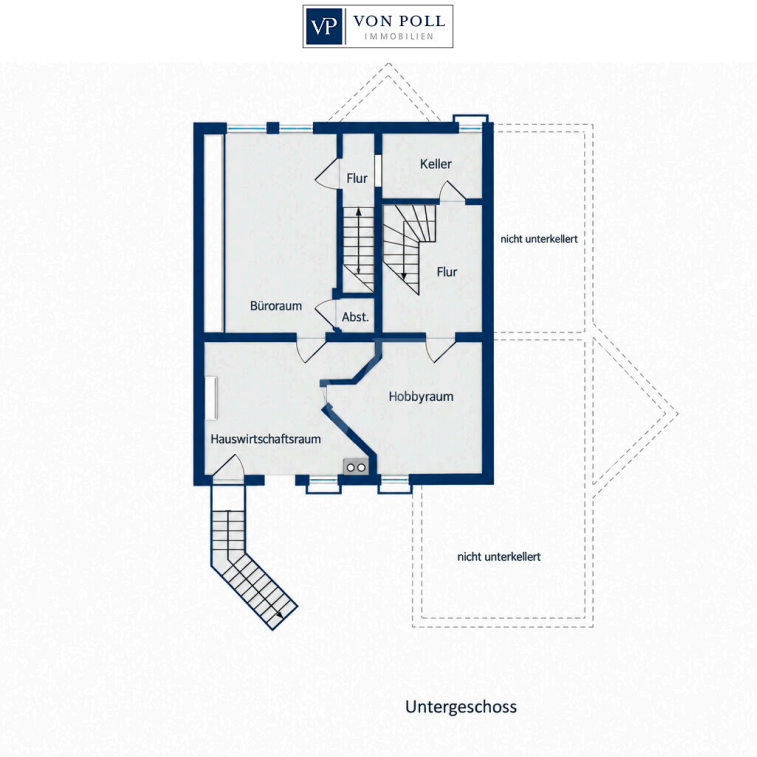
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

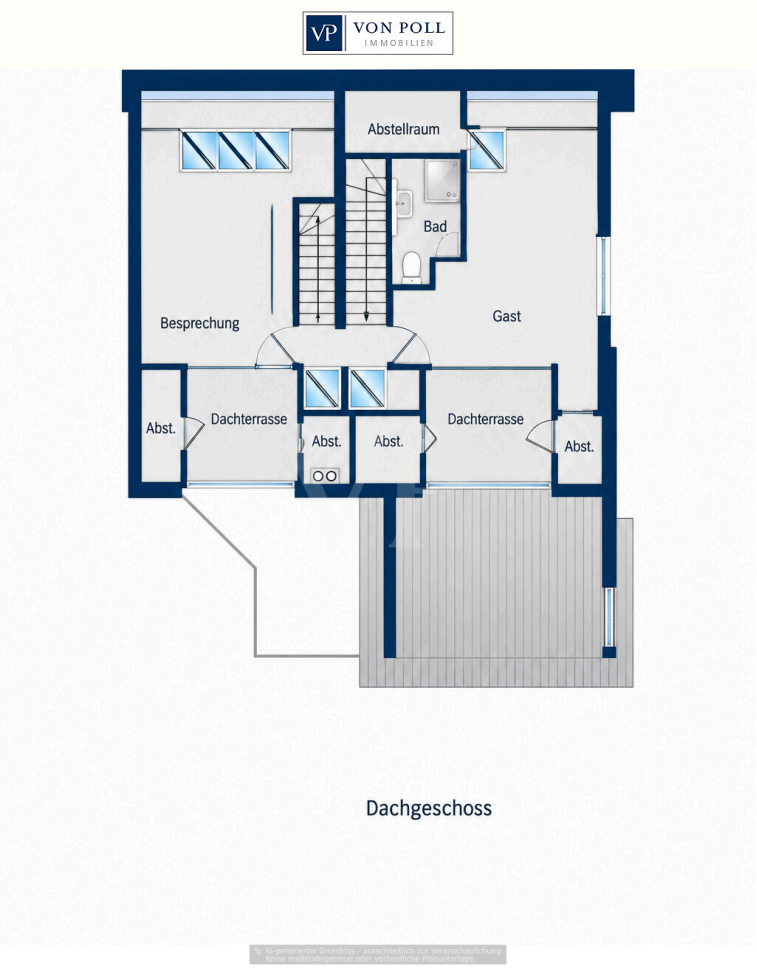
Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Garten
Eingang
Windfang
WC
Büro
Küche
Garten
WC
Büro
Wohnen
überdachte Terrasse
Terrasse
Terrasse
Garten
Erdgeschoss


VON POLL IMMOBILIEN
Büro
Dusch-bad
Masterbad
Flur
Bad
Kind
Flur
Büro
Balkon
Ankl.
Balkon
Schlafen
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus liegt in begehrter Wohnlage am Geigersberg, unmittelbar am Wald- und Feldrand, und bildet gemeinsam mit zwei weiteren Häusern ein gepflegtes Dreier- Ensemble. Das im Jahr 1999 errichtete Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 397 m² eine klare Trennung von Wohn- und Arbeitsbereichen, die sich über alle Ebenen hinweg offen und großzügig gestalten. Die Kombination aus 278 m² Wohnen und 119 m² Arbeiten bietet viel Raum für individuelle Ansprüche.

Der repräsentative Wohnbereich mit Zugang zur großen Terrasse und zum Garten bildet das Herzstück des Hauses. Die Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befindet sich das Master-Schlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich sowie das Master-Bad, das mit einer stilvollen Eckbadewanne und einer geräumigen Duschzone ausgestattet ist. Ein weiteres, kleineres Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Der Wohnbereich im Obergeschoss ist mit hochwertigem Parkettboden versehen und bietet Zugang zu zwei Balkonen.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem stilvollen Atelier, das viel Stauraum bietet, sowie einem lichtdurchfluteten Konferenzraum und einem zusätzlichen Badezimmer mit Dusche. Große Büro- und Arbeitszimmer unterstreichen das offene Wohn- und Arbeitskonzept des Hauses. Im geräumigen Keller stehen ein Hauswirtschaftsraum sowie ein direkter Zugang zum Garten zur Verfügung.

Technisch ist das Haus sehr gut ausgestattet: Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt für angenehme Temperaturen, im gesamten Haus ist ein Zentralstaubsauger installiert und eine Vorbereitung für einen Kamin ist vorhanden. Die Gastherme wurde 2023 erneuert. Für Fahrzeuge stehen ein Carport, eine Garage und ein Duplexparker bereit. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig.

Das gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen Wohn- und Arbeitsflächen, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage am Geigersberg.

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Ausstattung und Details

- Beste Wohnlage in Wald und Feldrandlage am Geigersberg
- Einfamilienhaus in gepflegten Dreier-Ensemble
- Offenes Wohn- und Arbeitskonzept über alle Ebenen
- Wohnen mit 278m² und Arbeiten mit 119m²
- Repräsentativer Wohnbereich mit Zugang zur großen Terrasse und Garten
- Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- Obergeschoss,
- Master-Schlafzimmer mit eigenem Ankleidebereich
- Master-Bad mit stilvoller Eckbadewanne und geräumiger Duschzone sowie ein kleines Badezimmer
- Parkettboden im Wohnbereich Obergeschoss
- Zwei Balkone
- Großes Büro und Arbeitszimmer
- Dachgeschoss,
- Stilvolles Atelier unter dem Dach mit viel Stauraum
- Badezimmer mit Dusche
- Parkettboden im Wohnbereich Obergeschoss
- Lichtdurchfluteter Konferenzraum
- Zwei Balkone
- Geräumiger Keller mit Hauswirtschaftraum
- Zugang zum Garten
- Zentralstaubsauger im ganzen Haus
- Vorbereitung für Kamin
- Gastherme 2023 neu
- Carport, Garage und Duplexparker
- Gute Anbindung an ÖPNV

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – Durlach

Alles zum Standort

Karlsruhe-Durlach verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, wohlhabenden Wohnstandorts mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Der Stadtteil profitiert von einer stabilen Nachfrage, einer guten Anbindung an den Schienenverkehr sowie einem Umfeld, das besonders von langfristig orientierten Haushalten geschätzt wird. Für Familien entsteht hier ein Standort, der Verlässlichkeit, Wertbeständigkeit und ein angenehm urbanes Lebensgefühl auf harmonische Weise vereint.

Durlach selbst präsentiert sich als etablierter und eigenständiger Stadtteil mit ausgeprägter Alltagsqualität, guter ÖPNV-Anbindung und einem lebendigen, zugleich ruhigen Wohnumfeld. Die Mischung aus gewachsener Struktur, breitem Wohnangebot und solider Infrastruktur schafft ein Umfeld, in dem sich Familien dauerhaft gut aufgehoben fühlen können. Besonders die Nähe zu den zentralen Versorgungs- und Freizeitangeboten unterstreicht den hohen Wohnwert dieses Standorts.

Im direkten Umfeld sind zahlreiche Einrichtungen bequem erreichbar, die den Familienalltag spürbar erleichtern. Mehrere Kindergärten wie Dachsbaukinder und Ponyhofgruppe liegen bereits in etwa 7 bis 8 Minuten zu Fuß, die Kita Zauberwürfel ist in rund 12 Minuten erreichbar. Auch die schulische Versorgung ist hervorragend aufgestellt: Die Schloss-Grundschule, die Schloss-Schule Durlach, die Markgrafen-Gymnasien sowie weitere Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in etwa 16 bis 19 Minuten Fußweg. Für die Mobilität stehen zudem die Bushaltestellen August-Macke-Straße in 2 Minuten, Geigersberg in 3 Minuten und Max-Liebermann-Straße in 3 Minuten zu Fuß zur Verfügung; die Tramhaltestelle Zündhütle ist in rund 12 Minuten erreichbar, der Bahnhof Karlsruhe-Durlach in etwa 24 Minuten. Ergänzt wird das Umfeld durch Spielplätze, Sportangebote und Grünflächen in nur wenigen Minuten Entfernung, darunter mehrere Spielplätze ab 4 bis 6 Minuten sowie Parks und Freizeitorte wie das Kunsthaus-Durlach und WaldRuh. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Adressen liegen angenehm nah und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Insgesamt bietet Karlsruhe-Durlach für Familien ein hochwertiges, gut angebundenes und nachhaltig attraktives Wohnumfeld mit starker Infrastruktur, verlässlicher Versorgung und einem Umfeld, das auf lange Sicht überzeugt.

Objektnummer: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – 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: 26015045 - 76227 Karlsruhe-Durlach – 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