Karlsruhe / Durlach

Einfamilienhaus in privilegierter Lage mit herrlichem Ausblick.

Objektnummer: 24015007

KAUFPREIS: 1.580.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 303 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.257 m²

Objektnummer: 24015007 - 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: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	24015007
Wohnfläche	ca. 303 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.580.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.08.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	231.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 24015007 - 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: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer bevorzugten Villenlage am Geigersberg und bietet eine herrliche Aussicht auf den Turmberg. Die ruhige Sackgassenlage gewährleistet absolute Privatsphäre und Ruhe. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 303 m² und liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1257 m². Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück des Hauses. Hier können Sie gemütliche Stunden vor dem Eckkamin mit Ofenbank verbringen, die Klinkerböden verleihen dem Haus seinen eigenen Charme. Die offene Galerie verleiht dem Raum ein besonderes Flair. Das Haus ist mit Holzfenstern und einer Gas-Zentralheizung ausgestattet. Zwei Sonnenterrassen bieten Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sommertage im Freien zu genießen. Ein Außenpool lädt zum Schwimmen und Entspannen ein. Für Ihr persönliches Wellnesserlebnis steht Ihnen außerdem eine Sauna zur Verfügung. Im Untergeschoss befinden sich ein Badezimmer sowie ein Büro, das vielfältig genutzt werden kann. Ein geräumiger Keller bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Ihre Fahrzeuge können Sie bequem in der Doppelgarage unterbringen. Das große Grundstück bietet vielfältige Planungsmöglichkeiten. Hier können Sie Ihren Garten nach Ihren Vorstellungen gestalten und Ihre eigenen Ideen verwirklichen. Die Lage dieser Immobilie ist ideal für Familien und Paare, die gerne in einer ruhigen Umgebung leben möchten. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Ausflügen ein. Das nahegelegene Zentrum bietet alle notwendigen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants. Diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten und Potenziale. Mit etwas Liebe und Aufwand können Sie Ihr Traumhaus nach Ihren Wünschen gestalten und sich hier dauerhaft wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Bevorzugte Villenlage am Geigersberg
- Herrliche Aussicht auf den Turmberg
- Ruhige Sackgassenlage
- Lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer
- Offene Galerie
- Eckkamin mit Ofenbank
- Klinkerböden
- Fliesen in Bäder und Küche
- Holzfenster
- Gas Heizung
- Zwei Sonnenterrassen
- Aussenpool
- Sauna
- Untergeschoss mit Badezimmer und Büro oder vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Geräumiger Keller
- Doppelgarage
- Großes Grundstück für vielfältige Planungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24015007 - 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 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.

Objektnummer: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24015007 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com