Karlsruhe / Durlach

Rarität am Geigersberg: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 25015018

KAUFPREIS: 990.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 215,42 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 816 m²

Objektnummer: 25015018 - 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: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	25015018
Wohnfläche	ca. 215,42 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 293 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	321.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie

Objektnummer: 25015018 - 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: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonders reizvollen Immobilie, die sich ideal für Familien mit hohen Ansprüchen eignet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1959 erbaut und befindet sich am begehrten Geigersberg, eingebettet in eine ruhige Sackgassenlage. Die Immobilie bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 215,42 m² und einem ansehnlichen Grundstück von etwa 816 m² viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine intelligente Raumaufteilung und die Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der zentrale Punkt des Hauses und schafft durch große Fensterfronten eine einladende Atmosphäre. Die Fenster wurden mit Doppelverglasung ausgestattet, was für eine gute Isolierung sorgt. Besonders hervorzuheben sind das großzügige Entree und der elegante Parkettboden, die dem Haus eine zeitlose Eleganz verleihen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Terrassen und ein Balkon, die vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen bieten. Der gepflegte Sonnengarten mit altem Baumbestand ist ein weiteres Highlight und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein separates Terrassenzimmer ermöglicht es, auch bei schlechterem Wetter die Nähe zur Natur zu genießen.

Die Immobilie verfügt über ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC, was den Komfort zusätzlich erhöht. Die großzügige Küche mit angrenzendem Abstellraum lässt keine Wünsche offen und bietet genug Platz für kulinarische Entfaltung. Eine Einliegerwohnung mit einer Fläche von 48 m² erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und könnte ideal als Büro oder für Besucher genutzt werden.

Die Heizung erfolgt über eine Öl- Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Eine Renovierung des Hauses wäre jedoch empfehlenswert, um den aktuellen Wohntrends gerecht zu werden und das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen.

Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage mit Überlänge bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Diese Immobilie am Geigersberg bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer begehrten Lage zu wohnen und gleichzeitig von dem Vorteil einer ruhigen Sackgassenlage zu profitieren. Sie vereint das Beste aus zwei Welten: Nähe zur Natur durch den herrlichen

Gartenbereich und großzügigen Wohnraum für ein komfortables Leben. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird Sie von ihrem Potenzial überzeugen und Ihnen neue Perspektiven eröffnen.

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Rarität am Geigersberg
- Einfamilienhaus in Sackgassenlage
- Herrlicher Sonnengarten mit altem Baumbestand
- Renovierungsbedürftig
- Großzügiges Entree
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Zwei Terrassen, ein Balkon
- Terrassenzimmer
- Parkettboden
- Fenster mit Doppelverglasung
- Geräumiges Badezimmer
- Großzügige Küche mit Abstellraum
- Gäste WC
- Einliegerwohnung mit 48m²
- Geräumiger Keller
- Garage mit Überlänge

Objektnummer: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

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: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25015018 - 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