

Karlsruhe / Durlach

# Geräumiges Einfamilienhaus am Geigersberg mit Turmbergblick und Garten

Objektnummer: 26015008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 642 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

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

Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26015008               | Kaufpreis                  | 940.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 185 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      |                            |   |
| Badezimmer   | 2                      |                            |   |
| Baujahr      | 1963                   |                            |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             | Modernisierung / Sanierung | 2020  |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 194.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963                        |

Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph showing three people in a professional setting. A woman in a light-colored suit is shaking hands with a man in a dark sweater and light trousers, who is also shaking hands with another woman in a dark blue suit. They are standing in front of a dark wall with large windows showing greenery outside.

Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

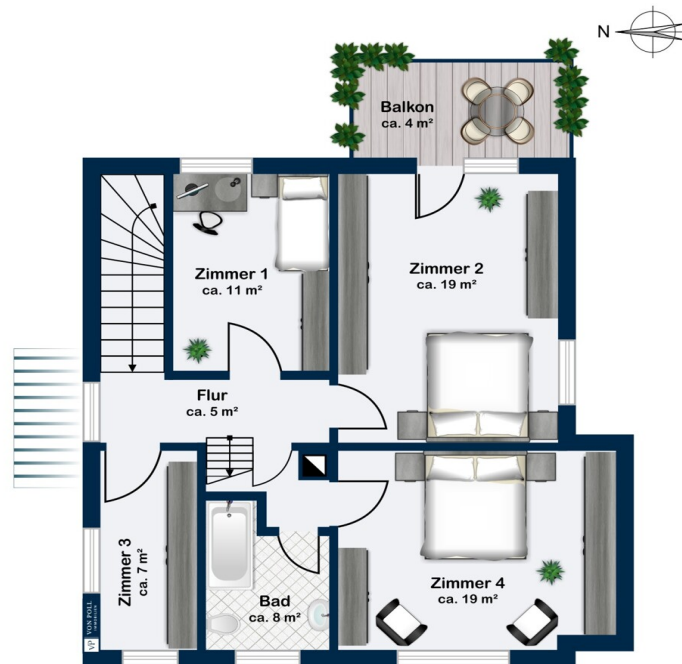
T.: 0721 6268 42 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Grundrisse

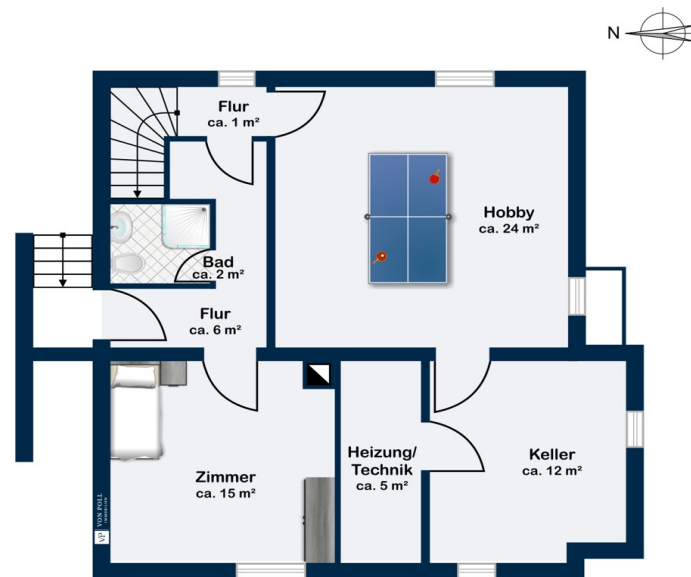




Obergeschoss



Dachgeschoss/Studio



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: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 642 m<sup>2</sup> großen Grundstück in bevorzugter Wohnlage am Geigersberg mit Ausblick auf den Trumberg. Die Immobilie punktet mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Modernisierungen, die den Wohnkomfort steigern.

Das Haus verteilt sich auf sechs Zimmer, wovon vier als Schlaf- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein großzügiges Wohnzimmer, mit angrenzendem offenen Ess- und Kochbereich, bietet Zugang zum Garten und ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet.

Mit insgesamt 6 Zimmern und 2 Badezimmern eignet sich das Haus ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Obergeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet als offenes Studio unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Ein zusätzliches Duschbad steht im Untergeschoss zur Verfügung, wodurch sich die Fläche flexibel nutzen lässt. Hier bietet sich der Ausbau in einen Wellnessbereich oder Gästzimmer an.

Die Ausstattung orientiert sich am Bedarf moderner Bewohner. Im Obergeschoss wurden – im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2020 – Parkettböden aus Ahorn verlegt. Die Bäder sowie der Kochbereich sind mit Fliesen ausgestattet, was Funktionalität und Pflegeleichtigkeit bietet. Die Flure im Erdgeschoss und Souterrain sind ebenfalls gefliest und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Besonderes Augenmerk wurde auf den Zustand und die energetische Effizienz gelegt: Die Fenster wurden überwiegend 2020 erneuert und verfügen sowohl über 2-fach als auch 3-fache Isolierverglasung. Zusätzlich sind im Erdgeschoss

einbruchhemmende Verglasungen vorhanden. Die Fensterrahmen sind teils aus Kunststoff, teils aus Holz gefertigt. Für zusätzlichen Komfort sorgen teils elektrische Rollläden. (Einbau ca. 2020); die Rollläden im Erdgeschoss werden manuell bedient.

Das Dach wurde innen isoliert und auf der Südseite mit Photovoltaik-Paneelen ausgestattet. Die Heizungsanlage stammt ebenfalls aus dem Jahr 2020 und ist als Zentralheizung ausgelegt. Die Versorgungsleitungen wurden bereits 1985 erneuert, sodass Sie von einer zeitgemäßen Infrastruktur profitieren.

Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, das Haus vielseitig zu nutzen: Im Untergeschoss befindet sich ein Einliegerzimmer mit separatem Duschbad. Dieser Bereich eignet sich hervorragend für Gäste oder kann als Arbeitszimmer genutzt werden.

Die Immobilie ist von der Straße über einen langen Treppenaufgang erschlossen und die Einzelgarage befindet sich an der Straße und ist in den Hang gebaut. Das attraktive, uneinsehbare Grundstück ist gut geschnitten und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein Balkon im Obergeschoss ermöglicht entspannte Stunden mit Blick zum Turmberg. Modernisierte Elemente, großzügige Flächen und eine attraktive Lage machen dieses freistehende Einfamilienhaus zu einer interessanten Gelegenheit am Geigersberg.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen und vereinbaren Sie gerne einen Termin, um weitere Details zu erfahren.

**Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1963 - Umbau / Renovierung 1984
- Bevorzugte Wohnlage am Geigersberg
- Blick auf den Turmberg
- Fenster: Kunststoff / teils Holz
- 2-fache u 3-fache Isolierverglasung (ca. 2020)
- einbruchhemmende Verglasung im EG
- elektrische Rolladen im Obergeschoss ( Zi. 2 u. Zi. 4 ca. 2020 )
- Rolladen im Erdgeschoss manuell
- Gäste WC
- Tageslichtbad OG - mit Wanne, Waschbecken, WC
- Einliegerwohnung / Zimmer im UG
- Duschbad im UG
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettböden (Ahorn) erneuert
- Fliesen in Bäder und Küchenbereich
- Fliesen Flur EG und Souterrain
- Dach innen isoliert
- PV Paneele auf der Südseite des Daches
- Heizung (ca. 2020 )
- uneinsehbarer Garten
- Garage

**Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Alles zum Standort

Durlach, ein lebendiger Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und familienfreundlicher Atmosphäre. Mit seiner zentralen Lage in der dynamisch wachsenden Metropolregion Karlsruhe bietet Durlach eine ausgezeichnete Lebensqualität, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und einer lebendigen Gemeinschaft geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten machen diese Stadt zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Entwicklung und ein harmonisches Umfeld legen. Diese Kombination aus exzellenter Infrastruktur, sicherer Umgebung und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Durlach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26015008 - 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](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)