

Karlsruhe / Durlach

# Viel Platz für die Familie - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Toplage am Geigersberg

Objektnummer: 26015014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 1.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26015014 - 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: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26015014	Kaufpreis	1.380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1980		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

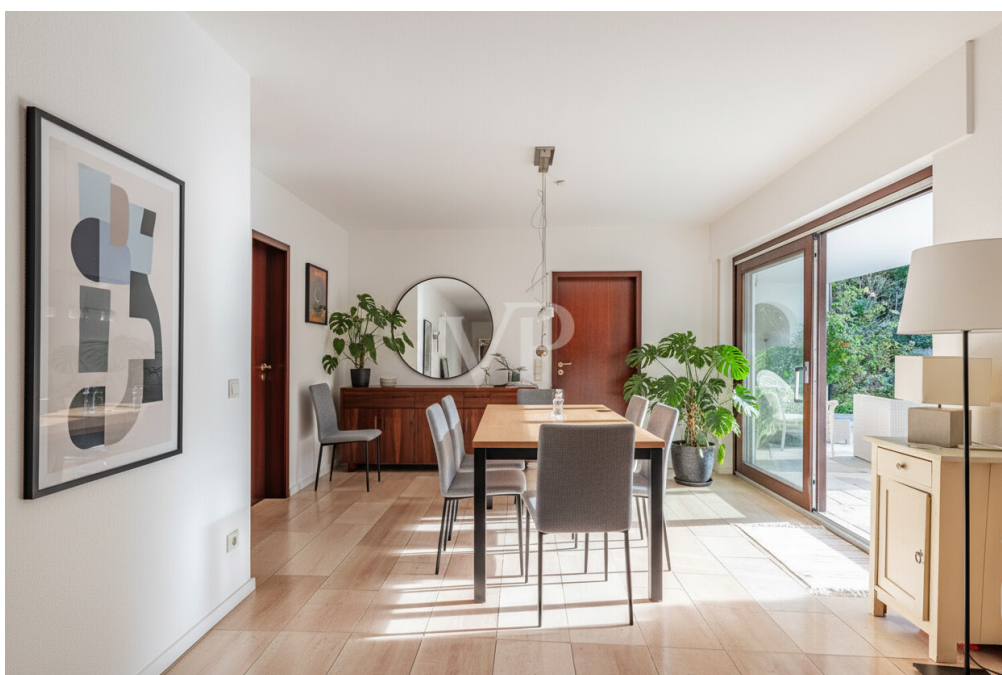
Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

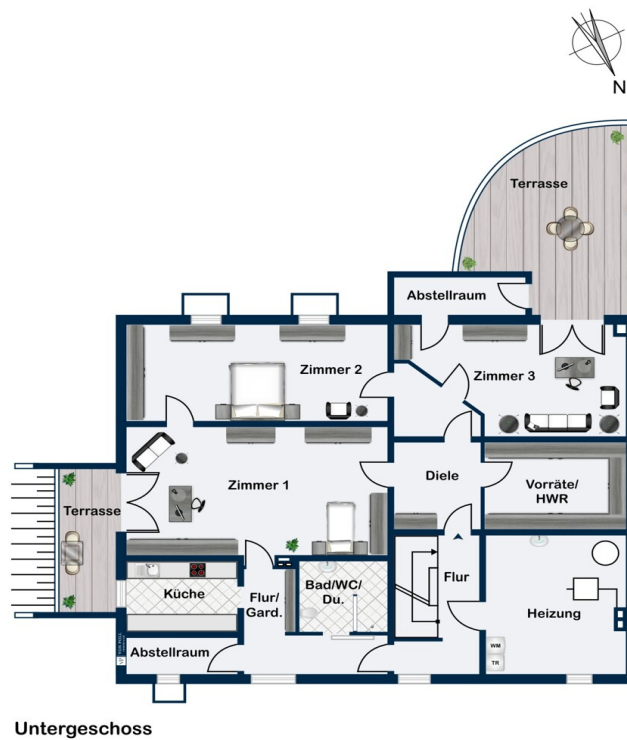
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

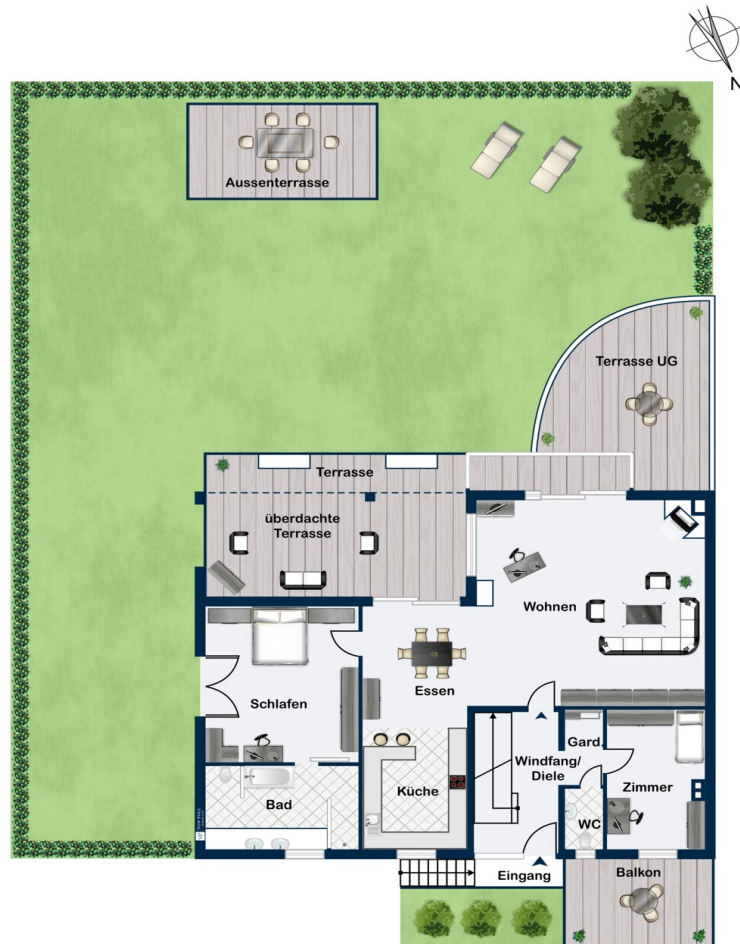
T.: 0721 6268 42 0

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

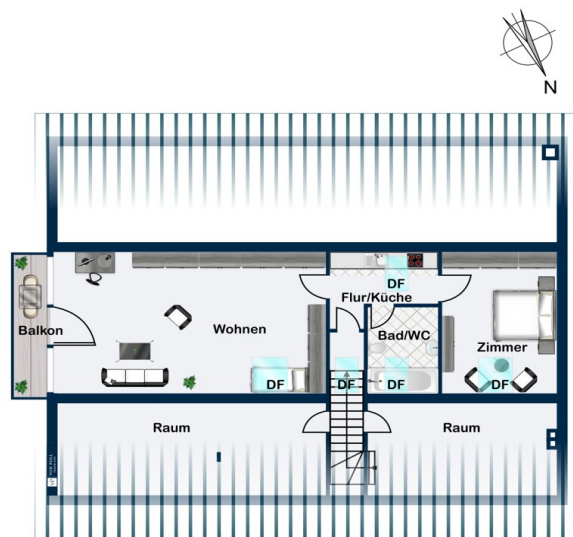
Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Grundrisse





Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ein erster Eindruck**

**Viel Platz für die Familie - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Toplage am Geigersberg**

**Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> auf einem etwa 837 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein überdurchschnittliches Raumangebot. Insgesamt stehen acht vielseitig nutzbare Zimmer, davon sechs Schlafzimmer und drei Bäder zur Verfügung. Die Immobilie präsentiert sich dank einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2018 – insbesondere der Bäder und der Heizungsanlage – in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.**

**Bereits beim Eintreten vermittelt das Haus ein helles Ambiente; große Fensterflächen sorgen für optimale Lichtverhältnisse und eröffnen den Blick in den weitläufig angelegten Garten mit gepflegter Bepflanzung und Sitzbereichen. Die Ausstattung entspricht gehobenen Ansprüchen: Hochwertige Marmorböden, Fliesen in Holzoptik sowie ein Industrieboden im Tageslichtbad spiegeln das moderne Wohnkonzept wider. Die Fenster – Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, teils sogar 3-fach Verglasung – sorgen für wohlige Ruhe und unterstreichen die Wertigkeit des Objekts.**

**Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch großformatige Fensterfronten, einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse und den gepflegten Gartenbereich hervorsteht. Die Essdiele ist lichtdurchflutet und ermöglicht fließend den Zugang zum Außenbereich. Der Wohnbereich lädt mit einem Kamin dazu ein, stimmungsvolle Stunden zu verbringen. Die hochwertige Fußbodenheizung, die sich sogar bis ins Untergeschoss erstreckt, gewährleistet ganzjährig ein angenehmes Raumklima.**

**Drei voll ausgestattete Bäder stehen bereit, zwei davon sind neu gestaltet und bieten Walk-in-Duschen für zeitgemäßen Komfort. Im Untergeschoss eröffnen vorhandene Anschlüsse vielfältige Möglichkeiten, beispielsweise für den Ausbau eines Wellnessbereichs.**

**Sechs Schlafzimmer verteilen sich harmonisch über die Etagen, was individuelle Nutzungskonzepte für Familie, Gäste oder Arbeiten ermöglicht. Das ausgebauten Dachgeschoss beeindruckt mit einer Einliegerwohnung und einer Deckenverkleidung aus Holz, bodentiefen Fenstern und Zugang zum Balkon. Im Untergeschoss profitieren einzelne Zimmer ebenfalls von großzügigem Lichteinfall und direktem Zugang zu Terrasse bzw. Freisitz im geschützten Außenbereich.**

**Die Küchen sind funktional gestaltet: Insgesamt stehen drei separate Küchenbereiche bereit.**

**Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung.**

**Abgerundet wird die Immobilie durch einen uneinsehbaren Garten mit Baumhaus, mehrere Sitzplätze und Terrassen, zwei Balkone sowie einen separaten Terrassenbereich im Erdgeschoss und Untergeschoss. Rollläden an ausgewählten Fenstern tragen zur Verschattung und Sicherheit bei.**

**Dieses Einfamilienhaus vereint anspruchsvolles Wohnen mit einem durchdachten, energieeffizienten Wohnkonzept und bietet durch seine vielseitigen Raumangebote und hochwertigen Ausstattungsmerkmale hervorragende Voraussetzungen für Familien und Individualisten, die Wert auf Komfort, Qualität und Freiraum legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ausstattung und Details**

**8 Zimmer**

**3 Bäder**

**3 Küchen**

**helles Ambiente**

**große Fensterflächen**

**Holzfenster 2-fach Isolierverglasung, teils 3-fach Verglasung**

**Deckenverkleidung mit Holz im Dachgeschoss**

**teilweise Rolladen**

**hochwertiger Marmorboden**

**Fliesen in Holzoptik**

**Industrieboden im Tageslichtbad**

**zwei neue Bäder mit walk in Dusche**

**Kamin**

**Fußbodenheizung auch im Untergeschoss**

**Anschlüsse im UG für Ausbau wellness Bereich**

**uneinsehbarer Garten mit Baumhaus**

**überdachte Terrasse**

**2 Balkone**

**2 Freisitze**

**Einliegerwohnung im Dachgeschoss**

**Doppelgarage**

**2 Stellplätze**

**Objektnummer: 26015014 - 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 Autobahnanschlusstellen 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: 26015014 - 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 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: 26015014 - 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)**