

Karlsruhe / Durlach

# schaffen Sie sich ein neues Zuhause

Objektnummer: 26015025



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 102 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26015025 - 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: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26015025	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	63.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015025 - 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.

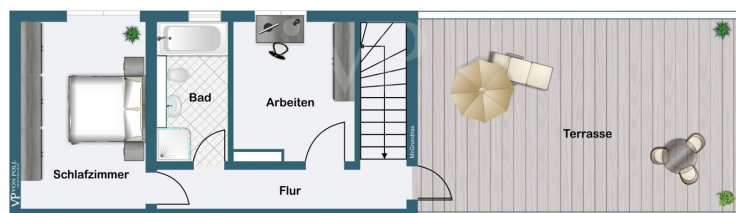
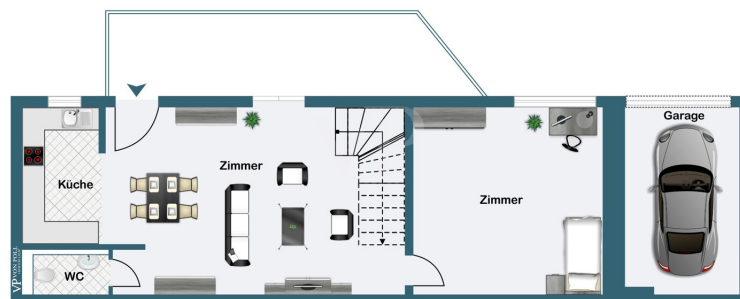
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Grundrisse



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: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Einfamilienhaus bietet auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine praktische Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die ein eigenes Haus einer Wohnung vorziehen.**

**Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Große Fensterflächen sorgen für Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung ist in den einzelnen Räumen regulierbar.**

**Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Fenster sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung.**

**Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Dachterrasse, die als privater Außenbereich genutzt werden kann und Platz für Sitzgelegenheiten oder eine individuelle Gestaltung bietet.**

**Zum Haus gehört eine Garage. Individuelle Anpassungen können nach Absprache geprüft werden. Optional besteht die Möglichkeit, die Immobilie durch einen Treppenlift oder Aufzug altersgerecht zu ergänzen.**

**Die Immobilie eignet sich für Interessenten, die ein überschaubares Haus mit eigenem Außenbereich und guter Alltagstauglichkeit suchen.**

**Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und befindet sich als Hinterhaus auf einem gemeinschaftlichen Grundstück. Die Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen sind in der Teilungserklärung klar geregelt und den jeweiligen Eigentümern zugeordnet.**

**Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor.**

**Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ausstattung und Details**

- Energetisch saniert
- Großzügige Dachterrasse
- 1 Garage
- Gas-Zentralheizung mit moderner, umweltschonender Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung mit individuellen Raumthermostaten
- Solaranlage mit Speicherbehälter zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Bodentiefe Fensterfronten für helle, lichtdurchflutete Räume
- Individuelle Änderungs- und Ausstattungswünsche können berücksichtigt werden
- Optional einbau eines Aufzugs oder Treppenlifts möglich

**Objektnummer: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Alles zum Standort**

Karlsruhe-Durlach besticht als ein traditionsreiches und zugleich lebendiges Stadtviertel, das mit seiner stabilen Bevölkerungsstruktur und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur überzeugt. Die familienfreundliche Atmosphäre, gepaart mit einer sicheren Umgebung und der Nähe zu bedeutenden Bildungs- und Arbeitsstätten wie dem renommierten Karlsruher Institut für Technologie (KIT), macht diese Lage zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine stressfreie Mobilität, während die wirtschaftliche Stabilität der Region für eine nachhaltige Wertentwicklung des Wohnraums sorgt.

In diesem harmonischen Umfeld finden Familien ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von der Schule am Turmberg bis zum Markgrafen-Gymnasium sowie mehreren Kindertagesstätten – alle innerhalb von nur wenigen Gehminuten. Die Nähe zur Straßenbahnstation Durlach Turmberg, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert eine unkomplizierte Verbindung zu weiteren Bildungs- und Freizeitangeboten in Karlsruhe. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe gewährleistet, mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Für die Freizeitgestaltung bietet Karlsruhe-Durlach zahlreiche grüne Oasen und Spielplätze, die zum gemeinsamen Entspannen und Spielen einladen. Der nahegelegene Schlossgarten Durlach und der Hengstplatz schaffen naturnahe Rückzugsorte, die Familien wertvolle Momente der Erholung schenken. Ergänzt wird das Angebot durch kulturelle Highlights wie das Theater in der Orgelfabrik, das spannende Unterhaltung für Groß und Klein bereithält. Auch kulinarisch verwöhnt die Umgebung mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen, präsentiert sich Karlsruhe-Durlach als ein Wohnstandort, der Lebensqualität, Bildung und Gemeinschaft auf harmonische Weise vereint – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 26015025 - 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: 26015025 - 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)**