

Karlsruhe / Durlach

# Familienleben im lichtdurchfluteten Einfamilienhaus mit Gartenidylle auf dem Geigersberg

Objektnummer: 25015037



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

KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 837 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25015037                  | Kaufpreis                  | 1.480.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 305 m²                | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                         | Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Schlafzimmer | 6                         | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Badezimmer   | 3                         | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Baujahr      | 1980                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |                            |                                                                           |

Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 90.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 17.11.2035      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |



Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ein erster Eindruck

Familienleben im lichtdurchfluteten Einfamilienhaus mit Garten auf dem Geigersberg

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet Ihnen auf rund 305 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein anspruchsvolles Wohnen und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss im guten Schnitt sowie ein helles, einladendes Ambiente. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 837 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage, eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit einem gepflegten Garten mit viel Privatsphäre, einem liebevoll gestalteten Baumhaus und mehreren Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und beinhaltet insgesamt acht Zimmer, davon sechs Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Familienwohnsitz, Arbeitsplatz im Homeoffice oder Gästezimmer. Drei großzügige, modernisierte Bäder – zwei davon mit hochwertigen walk-in Duschen – decken auch bei einer größeren Familie alle Anforderungen an Komfort und Privatsphäre ab.

Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2018 und umfasste insbesondere die Erneuerung der Bäder und die Installation moderner Haustechnik.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein durchgehend helles Ambiente und bieten einen reizvollen Ausblick in den gepflegten Garten. Einige Fenster sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet. Der hochwertige Marmorboden erstreckt sich durch weite Teile des Hauses und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität. Für wohlige Wärme sorgen eine zentrale Heizungsanlage sowie eine besonders komfortable Fußbodenheizung – diese ist sogar im Untergeschoss verbaut, was selten zu finden ist.

Der Wohnbereich wird durch einen einladenden Kamin ergänzt, der an kühleren Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich eine überdachte Terrasse mit zwei weiteren Freisitzen, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen.

Der Garten ist mit viel Liebe angelegt und bietet mit seinem Baumhaus und den verschieden gestalteten Sitzbereichen abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vollständige Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als Platz für heranwachsende Kinder, Au-pair oder Gäste eignet.

Das Untergeschoss mit 3 Schlafräumen, Küche und Badezimmer, verfügt auch über vorbereitete Anschlüsse für den Ausbau eines Wellnessbereichs und bietet somit weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.



Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze – ausreichend Raum für Fuhrpark oder sportliche Aktivitäten. Die ruhige, familienfreundliche Lage und die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und hochwertiger Ausführung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haus mit seinem hellen Ambiente, dem durchdachten Raumangebot und einem uneinsehbaren Garten eignet sich hervorragend für Menschen, die anspruchsvolles Wohnen und räumliche Flexibilität schätzen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst vom besonderen Charme und der Ausstattung dieser Immobilie.

Objektnummer: 25015037 - 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: 25015037 - 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: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25015037 - 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)