Karlsruhe / Durlach

Wohnen am Geigersberg, charmante Villa mit tollem Ausblick

Property ID: 23015044

PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 177 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 685 m^2

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

At a glance

Property ID	23015044
Living Space	ca. 177 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1895
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	11.12.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	267.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

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

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

A first impression

In bevorzugter Wohnlage am Geigersberg mit Turmbergblick befindet sich diese sehr charmante Villa mit Fachwerk aus dem Jahr 1895. Die Wohnfläche beträgt ca. 177 m² und das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 685 m². Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer und einem großen Badezimmer im Obergeschoss. Zudem gibt es zwei Balkone/Terrassen, auf denen Sie die umliegende Aussicht genießen können. Beim Betreten des Hauses wird man direkt von einem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer empfangen. Die hellen Parkett- und Dielenböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre. In den Bädern und der Küche sind Fliesen verlegt. Die Kunststofffenster sorgen für eine optimale Wärme- und Schallisolierung. Die Villa bietet zwei Gäste-WCs für zusätzlichen Komfort. Vom Balkon aus haben Sie einen Blick auf den Turmberg und können die schöne Umgebung genießen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine großzügige Sonnenterrasse, auf der Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen können. Der große Garten mit einer Pergola lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die Natur und die Ruhe genießen. Für zusätzlichen Stauraum steht ein großer Keller zur Verfügung. Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, was für angenehme Raumtemperaturen sorgt. Für Ihren Fuhrpark oder zusätzlichen Stauraum steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs/sanierungsbedürftigen Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2000 modernisiert. Dabei wurde insbesondere die Heizungsanlage erneuert, um Ihnen einen effizienten und kostengünstigen Energieverbrauch zu ermöglichen. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als gehoben bezeichnet werden. Die Verbindung von Wohnkomfort und dem Charme eines historischen Fachwerkhauses machen diese Villa zu einem wahren Schmuckstück. Die Villa am Geigersberg bietet Ihnen eine einzigartige Wohnmöglichkeit in einer begehrten Lage. Die großzügige Wohnfläche, die liebevoll gestalteten Innenräume und der weitläufige Garten machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien und anspruchsvolle Käufer. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von ihrem besonderen Charme überzeugen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Details of amenities

- Bevorzugte Wohnlage am Geigersberg/mit Turmbergblick
- Sehr charmante Villa mit Fachwerk
- Renovierungs/sanierungsbedürftig
- Lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer
- Parkett und Dielenboden
- Fliesen in Bäder und Küche
- Kunststofffenster
- Zwei Gäste WC
- Balkon mit Sicht auf den Turmberg
- Großzügige Sonnenterrasse
- Großer Garten mit Pergola
- Großer Keller
- Gas Heizung
- Doppelgarage

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

All about the location

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.

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 267.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Property ID: 23015044 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com