

Karlsruhe / Daxlanden

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Gartenfreiraum – Familienleben neu erleben auf Erbpachtgrundstück

*Property ID: 26015005*



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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 594 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

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

Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## At a glance

|                      |                                       |                               |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 26015005                              | Purchase Price                | 449.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 200,69 m <sup>2</sup>             | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           |                               |                                                                           |
| Rooms                | 7.5                                   |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                                     |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1959                                  | Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |                                       | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |                                       | Usable Space                  | ca. 163 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |                                       | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 138.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 29.03.2036             | Energy efficiency class                              | E                           |
| Power Source                   | Electric               | Year of construction according to energy certificate | 2015                        |

Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



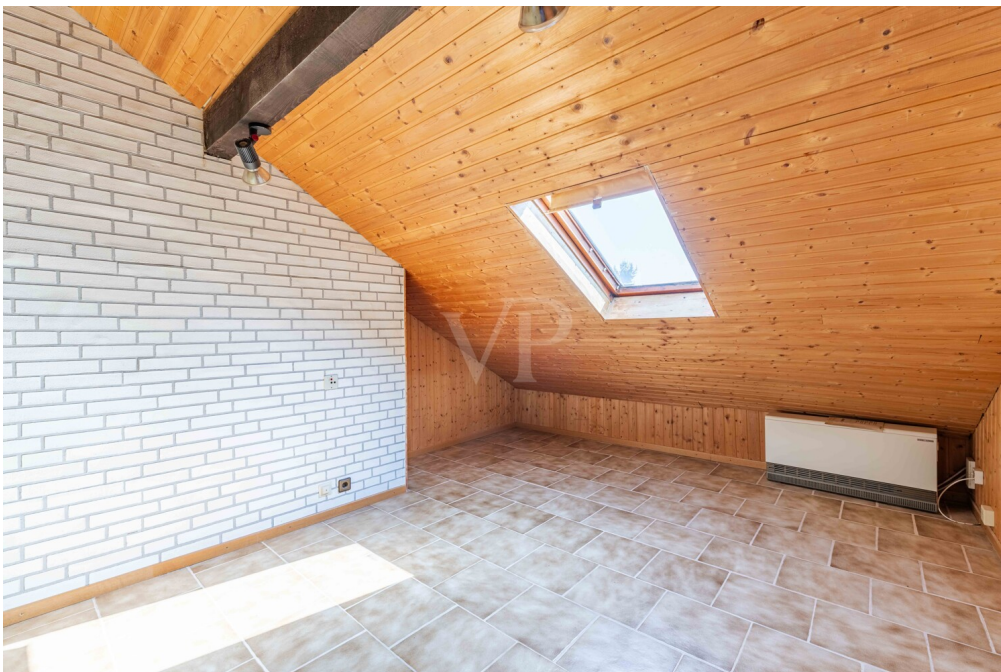
Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

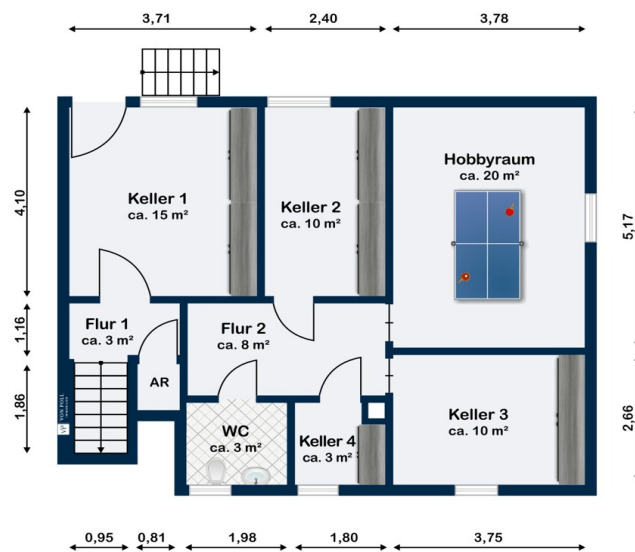
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

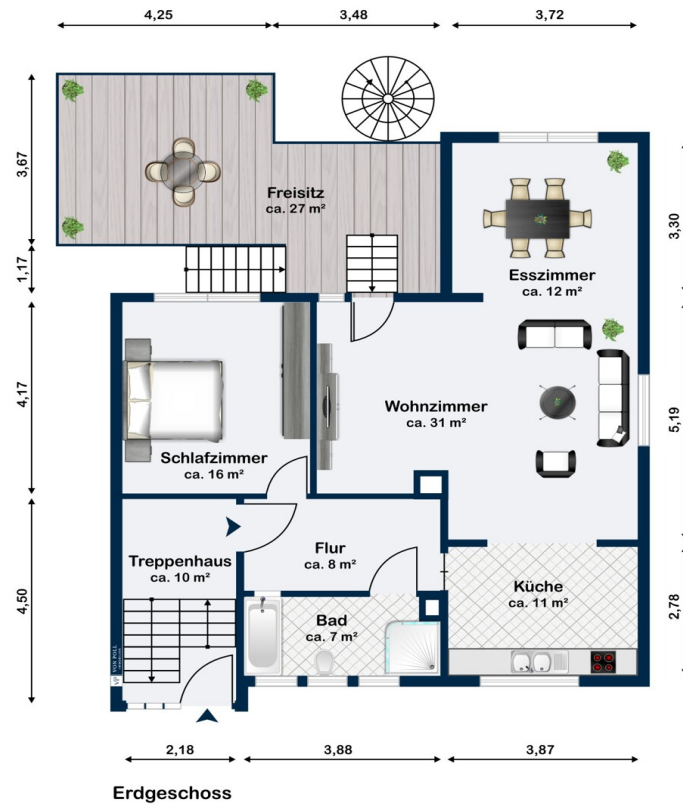
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

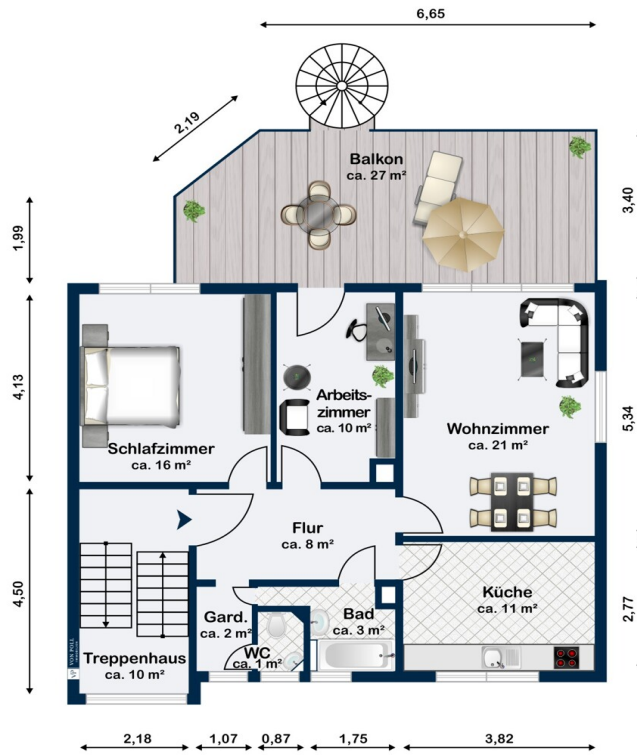
Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden

## Floor plans

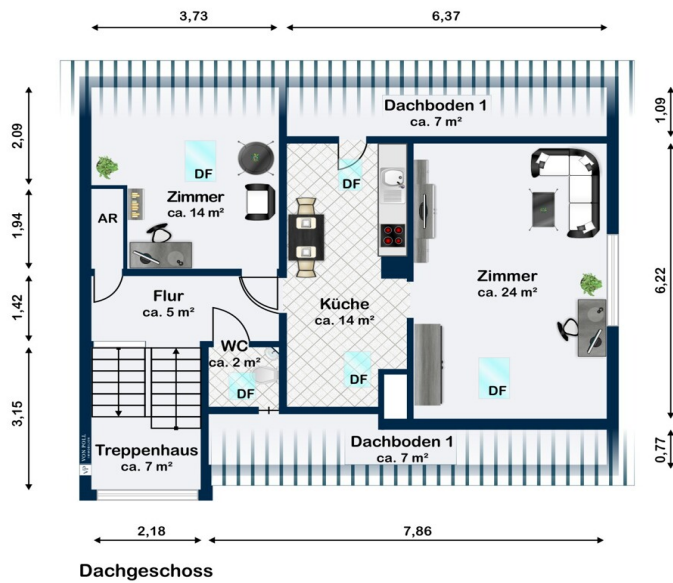


Kellergeschoss





Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## A first impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1959 überzeugt mit zahlreichen, modernen Ausstattungsmerkmalen, einem gelungenen Anbau aus dem Jahr 2015 sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 495 m<sup>2</sup>. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 200,69 m<sup>2</sup> verteilt auf 7,5 Zimmer und zwei Badezimmer bietet das Haus vielseitige Möglichkeiten für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Besonders hervorzuheben ist das Erbbaurecht, das folgende Optionen bietet: Die Übernahme für 32 Jahre zu € 1017.- Jährlich/€ 84,75.- monatlich ist möglich, alternativ kann das Erbbaurecht für weitere 99 Jahre verlängert werden oder man erwirbt das Erbbaugrundstück für € 357.000,-

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die moderne Einbauküche ist mit allen elektrischen Geräten ausgestattet – ein besonders komfortabler Bereich für das tägliche Kochen. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche, was den Alltag angenehm gestaltet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine helle 3-Zimmer-Wohnung. Auch hier ist eine voll ausgestattete Einbauküche mit sämtlichen elektrischen Geräten vorhanden. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Der Balkon ist großzügig bemessen und mit einer elektrisch steuerbaren Markise ausgestattet. Hier lässt sich der Ausblick ins Grüne genießen.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Jugendzimmer

oder Büro eignen.

Im Untergeschoss finden Sie einen großen Keller, der weitere Abstellmöglichkeiten schafft. Zudem ist ein separates WC vorhanden. Hochwertige Fenster mit Doppelverglasung und elektrische Jalousien tragen zum Wohnkomfort bei. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Videosprechanlage.

Der Garten beeindruckt mit einem Wasserbassin, einem Spielplatz, Freisitz und einem Gartenhäuschen. Er bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Die überlange Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.

Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattung. Die Kombination aus Fußbodenheizung und elektrischer Beheizung gewährleistet ein angenehmes Wohngefühl in allen Bereichen.

Der großzügige Grundriss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeit und die moderne Ausstattung machen dieses Zweifamilienhaus zu einer interessanten Option für alle, die ein hochwertiges Zuhause suchen. Die flexible Gestaltung des Erbbaurechts rundet das Angebot ab und eröffnet individuelle Perspektiven hinsichtlich der künftigen Nutzung und Investition.

Bei Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen.

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Details of amenities

- Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage mit Erbpachtrecht
- Ideal für die große Familie
- Erbpachtrecht mit hervorragenden und besonderen Möglichkeiten:
  1. Erbbaurecht Übernahme für 32 Jahre  
Jährlicher Erbbauzins € 1017.- / Monatlich € 84,75.-
  2. Verlängerung des Erbbaurechts für 99 Jahre
  3. Kauf des Erbbaugrundstücks für € 357.000,- möglich
- Sehr schöner Anbau und Erweiterung 2015
- Großzügig geschnittene 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit toller Einbauküche und allen elektrischen Geräten
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zugang zur Terrasse und Garten
- Fussbodenheizung
- Helle 3 Zimmerwohnung im Obergeschoss mit Einbauküche und allen elektrischen Geräten,
- Gäste WC
- Herrlich grosser Balkon mit Markise
- 2 Zimmer im Dachgeschoss bestens geeignet als Jugendzimmer oder Büro
- Großer Keller mit Separaten WC
- Fenster Doppelverglasung
- Elektrische Jalousien
- Video Sprechanlage
- Garten mit Wasserbassin, Spielplatz, Freisitz und Gartenhäuschen
- Überlange Garage

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## All about the location

Daxlanden, ein lebendiger Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Karlsruhe selbst ist als bedeutender Technologie- und Justizstandort in Baden-Württemberg bekannt und überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung sowie eine hohe Lebensqualität. Die Lage Daxlandens am Rhein und der Alb sowie die ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsmittel schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Die wirtschaftliche Stärke der Region und die nachhaltige Nachfrage im Premiumimmobiliensegment unterstreichen die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

In Daxlanden erwartet Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld mit einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Von der Grund- und Hauptschule bis hin zu mehreren Kindergärten sind alle wichtigen Anlaufstellen für die frühkindliche und schulische Förderung in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Nähe zu diesen Einrichtungen garantiert kurze Wege im Alltag und schafft Raum für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Zudem sorgen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, die Kinder zum Spielen und Entdecken einladen und Familien gemeinsame Stunden in der Natur ermöglichen.

Auch im Bereich Gesundheit bietet Daxlanden umfassende Versorgung: Kinder- und Jugendmedizinische Praxen sind nur wenige Schritte entfernt, ebenso wie Apotheken und Hausärzte, die eine schnelle und zuverlässige Betreuung gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Bus- und Straßenbahnstationen wie „Turnerstraße“ (2 Minuten zu Fuß) und „Kirchplatz“ (6 Minuten zu Fuß) verbinden Daxlanden optimal mit dem gesamten Karlsruher Stadtgebiet und ermöglichen eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie. Ergänzt wird das Angebot durch

vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und einladende Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Wohnumfeld mit exzellenten Bildungs- und Freizeitangeboten suchen, präsentiert sich Daxlanden als ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft vereint. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Other information

**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.

**Property ID: 26015005 - 76189 Karlsruhe / Daxlanden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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