

Karlsruhe / Durlach

# schaffen Sie sich ein neues Zuhause

Property ID: 26015025



**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 102 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

- **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: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## At a glance

Property ID	26015025	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2018
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.11.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

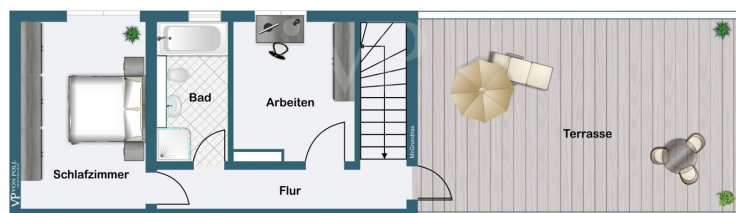
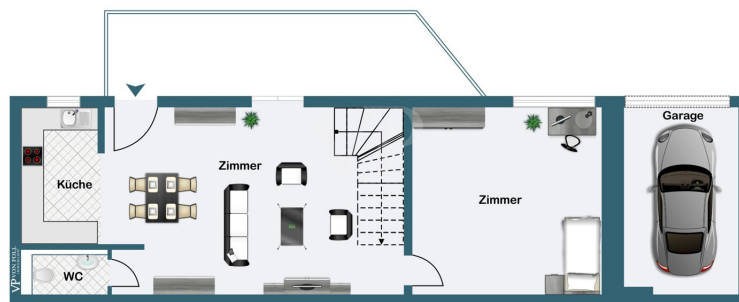
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Floor plans



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: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Details of amenities**

- 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
- Optionaler Einbau eines Aufzugs oder Treppenlifts möglich

**Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## All about the location

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.

**Property ID: 26015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

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

## 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)**