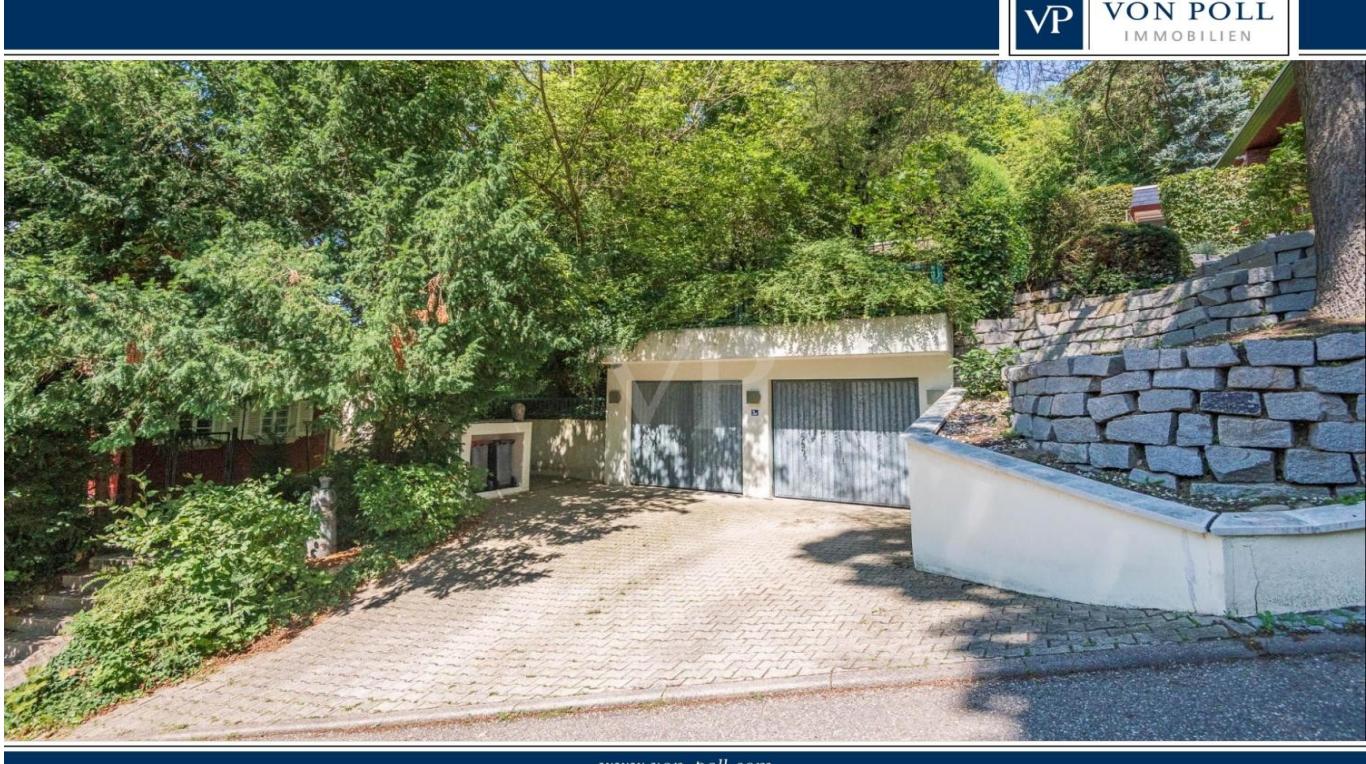


Karlsruhe / Durlach

## Surrounded by nature: Idyllic bungalow with spaciousness and privacy

*Property ID: 25015029*



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

PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 981 m<sup>2</sup>

Property ID: 25015029 - 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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## At a glance

Property ID	25015029	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2002
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1967	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

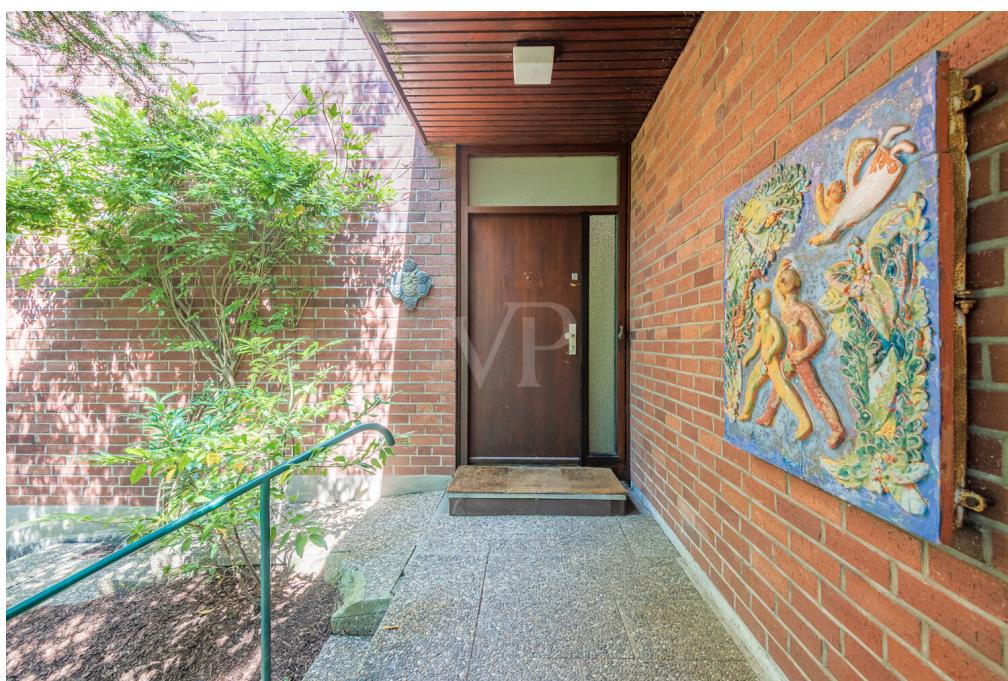
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	462.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



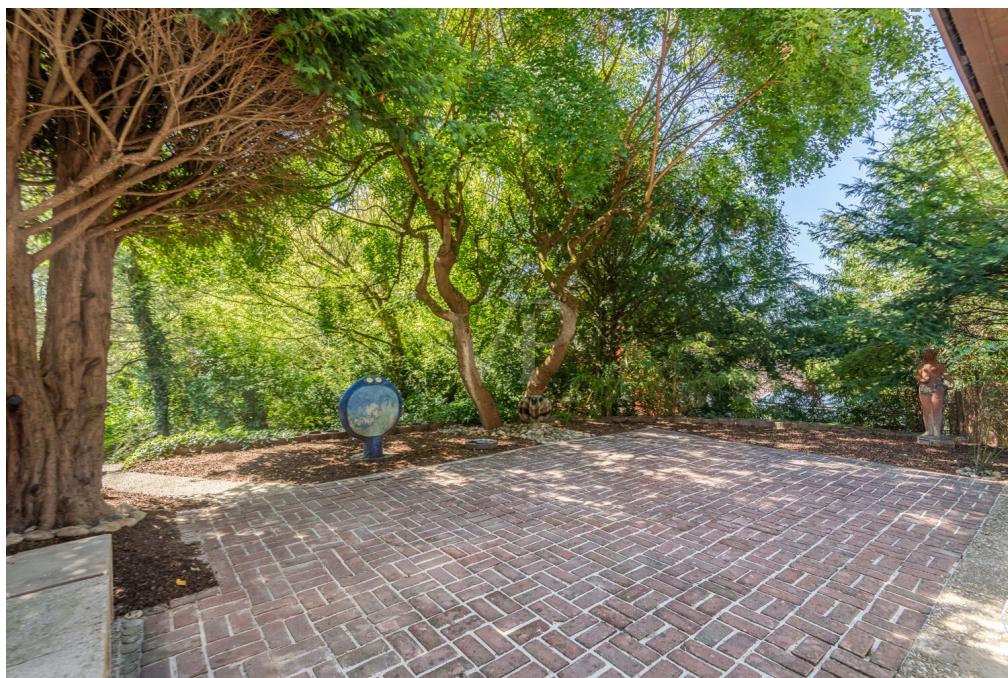
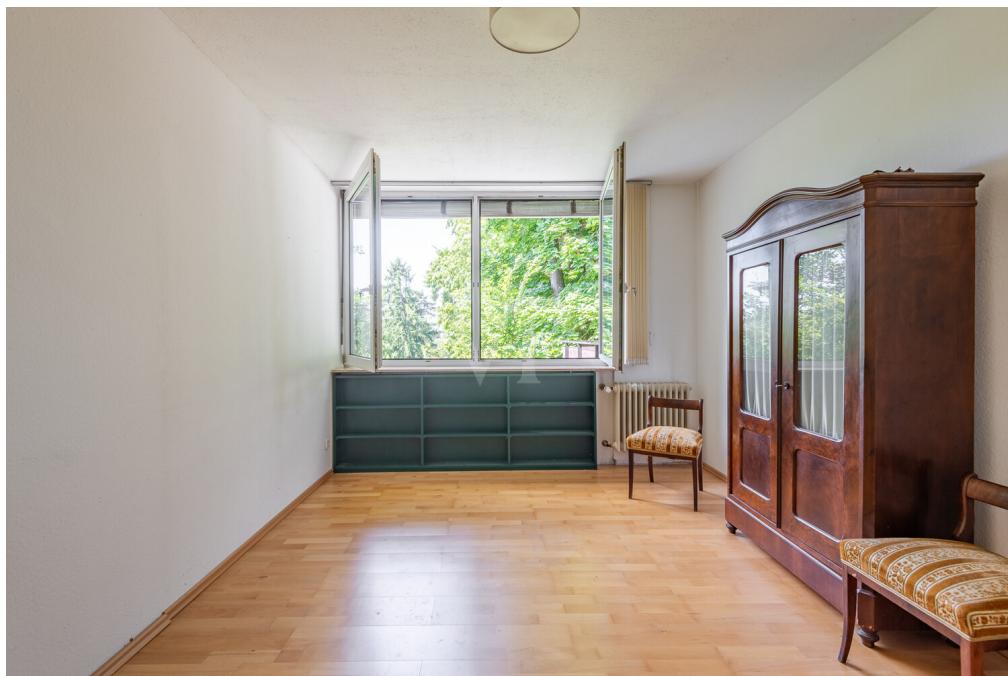
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



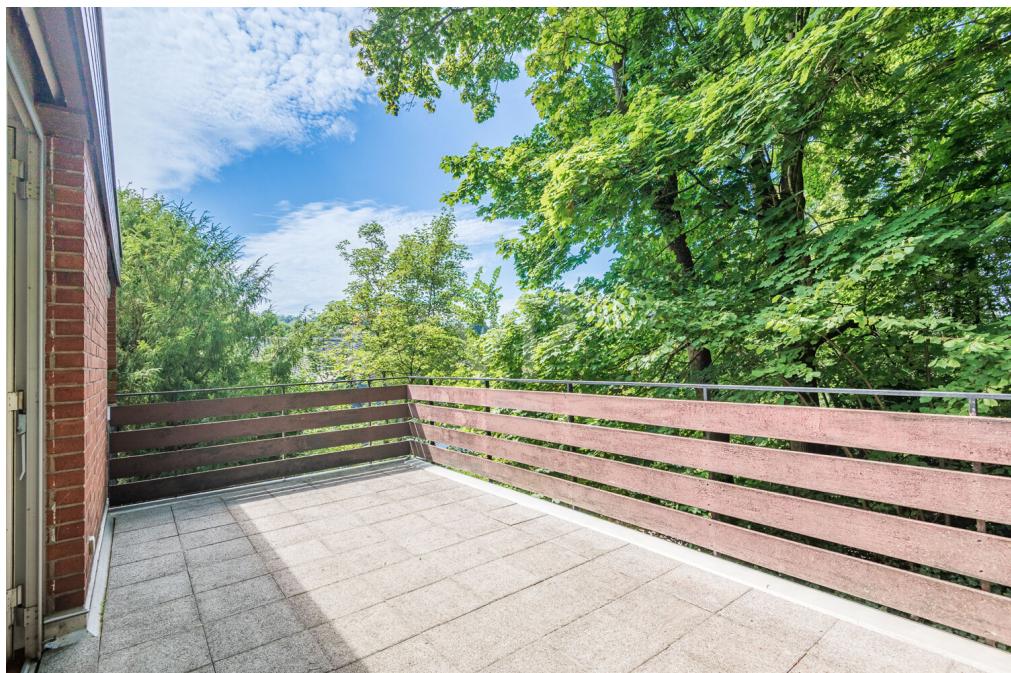
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



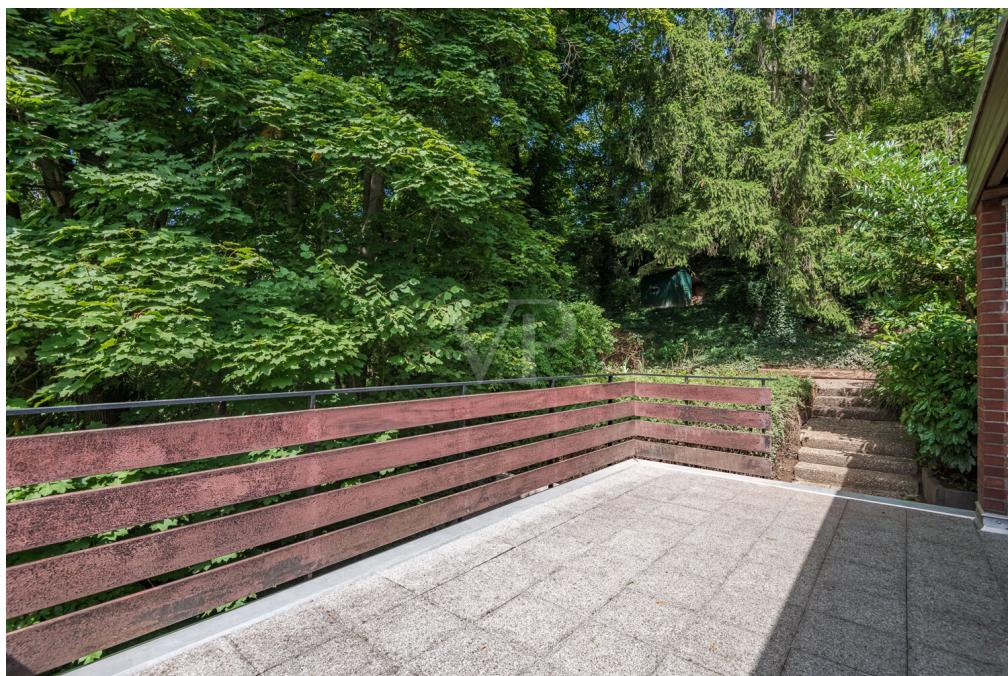
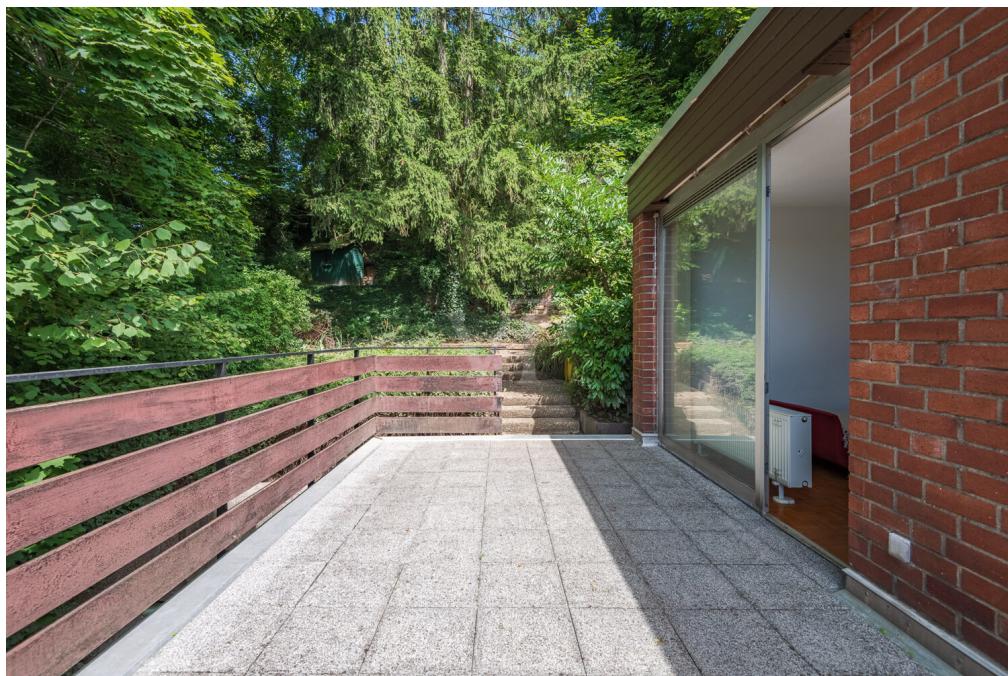
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



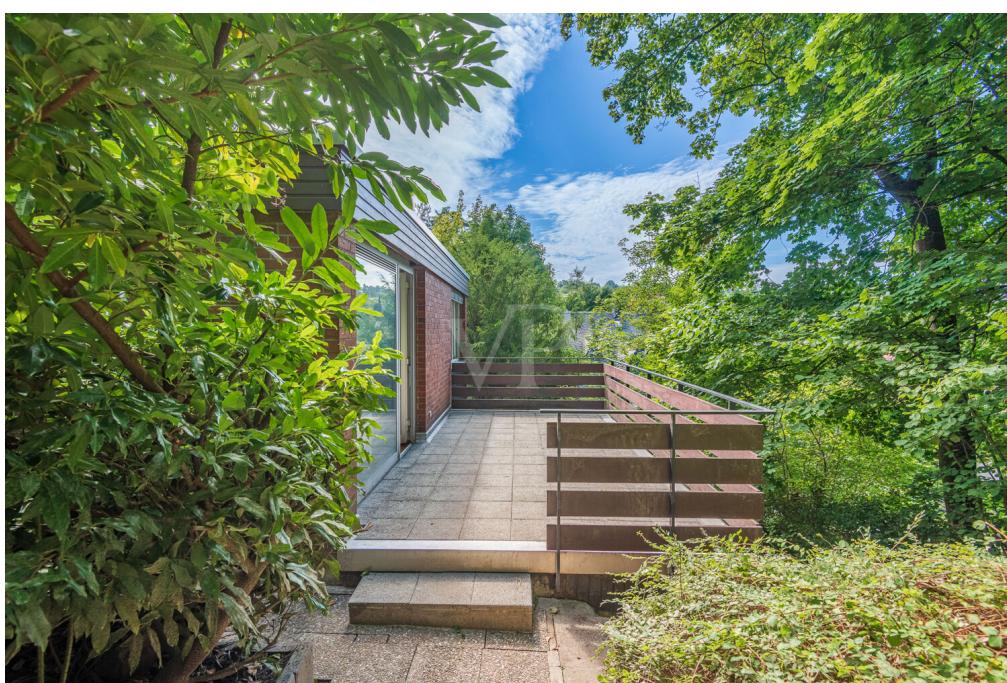
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



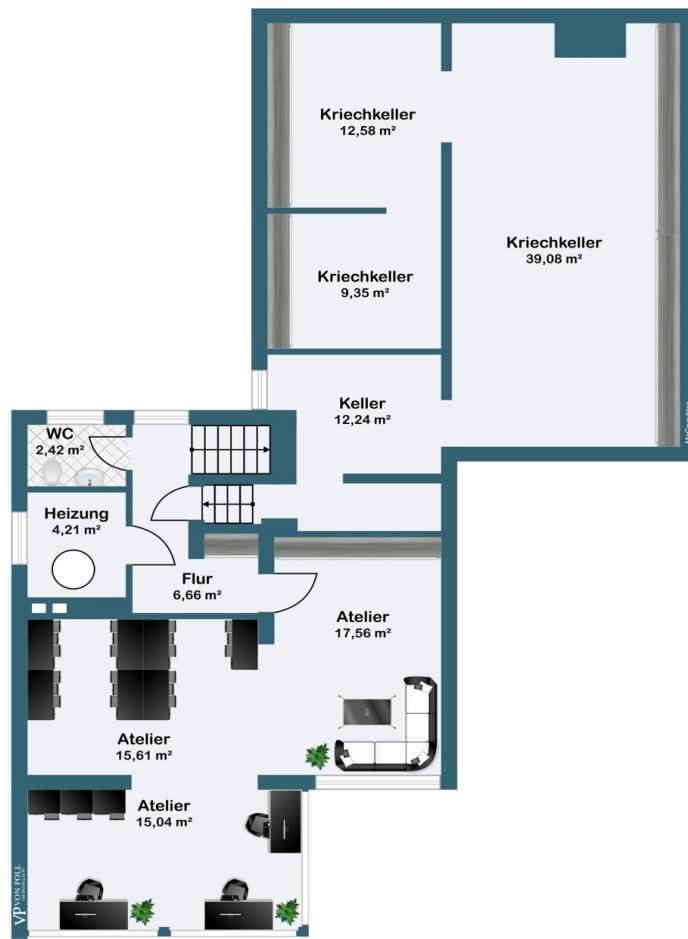
Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

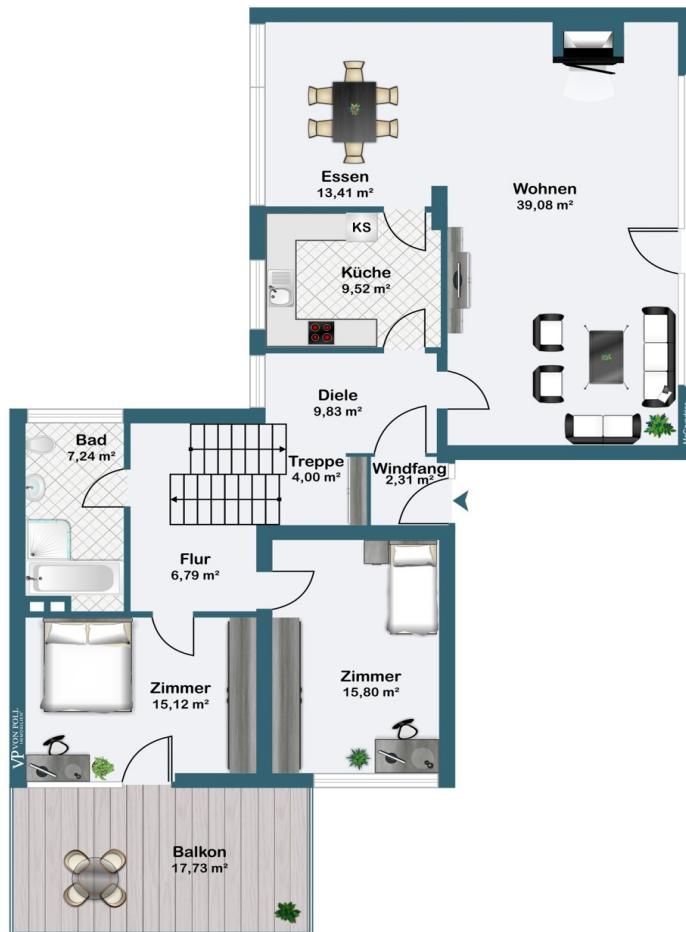
## The property



Property ID: 25015029 - 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: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## A first impression

Idyllically situated – Bungalow with plenty of space and privacy. Nestled amidst nature in a tranquil location, this solidly built bungalow, dating from 1967, offers a spacious home on a generous plot of approximately 981 m<sup>2</sup>. The robust brick construction ensures a durable and long-lasting foundation. The well-designed floor plan leads from the entrance area into a central hallway, from which all rooms are accessible. The spacious living and dining area features large windows that flood the space with natural light and offer views of the surrounding greenery. From here, you can access the large terrace, perfect for relaxing outdoors. A fireplace provides cozy warmth on cooler days. The adjacent kitchen offers ample space for your interior design ideas. The house includes two generously sized bedrooms, a bathroom with natural light, and a separate guest WC. The basement features a studio, ideal as a study or hobby room, offering a peaceful retreat. The property boasts a spacious terrace, a balcony, and a surrounding garden, providing plenty of space and privacy. A double garage completes the offering. Quiet location with good transport links. Here you live close to nature in a peaceful setting, while shopping facilities, schools and leisure activities are easily accessible. A spacious bungalow with plenty of room and privacy – ideal for families, couples or freelancers looking for a solid home in a quiet location.

Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Details of amenities

- massive Bauweise - Backsteine
- Fassade: Klinker und Holzverkleidung
- raumhohe Fenster
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung
- Rollläden manuell bedienbar
- Travertin Fliesen
- Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Haustechnik -Gaszentralheizung 2002
- Doppelgarage
- Kamin
- große Terrasse
- Balkon

Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## All about the location

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, nahe dem Zentrum von Karlsruhe befindet sich dieses herrliche Anwesen in ruhiger Umgebung mit hohem Freizeitwert. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes.

Sie befinden sich in Karlsruhe direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar.

Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München.

Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Strassbourg.

**Property ID: 25015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 462.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25015029 - 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)