

Durlach

Stilvolles Architektenhaus in Bestzustand am Geigersberg – modernes Wohnen auf höchstem Niveau

Número de propiedad: 26015010



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 257 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m²**

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

De un vistazo

Número de propiedad	26015010
Superficie habitable	ca. 257 m ²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	69.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.05.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



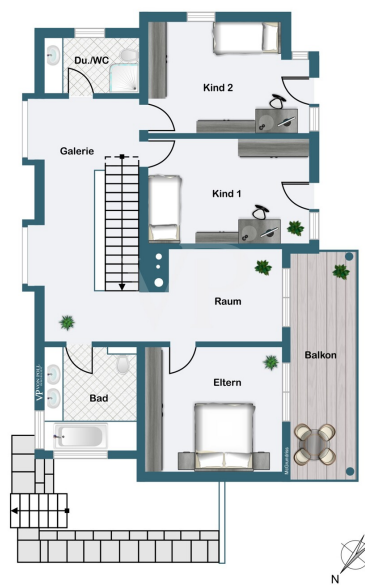
Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

La propiedad



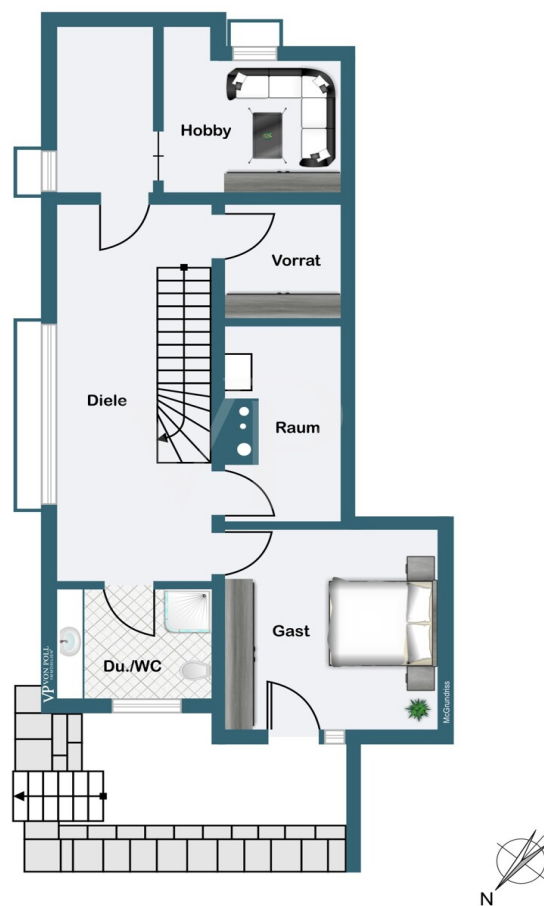
Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

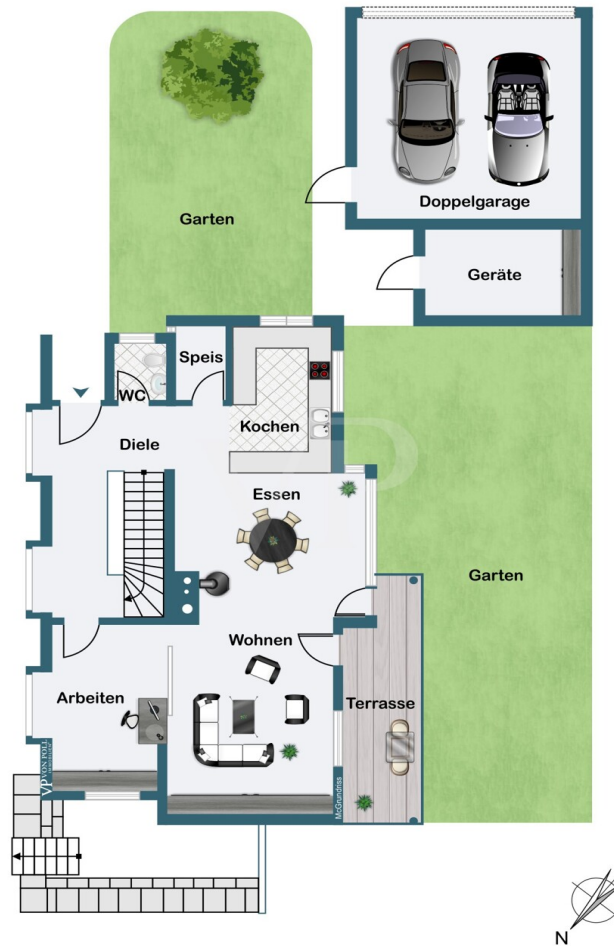
La propiedad



Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Una primera impresión

Dieses hochwertige Architekten-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 präsentiert sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und vereint stilvolle Architektur mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 257 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 630 m² bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Die insgesamt sechs Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Vier komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und einen reibungslosen Alltag.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre, während der Schwedenofen zusätzliche Gemütlichkeit schafft. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Ein separates Arbeitszimmer rundet diese Ebene ideal ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad sowie der großzügige Elternbereich mit Schlafzimmer, direktem Zugang zur Terrasse und einem separaten Elternbad. Ein weiteres Kreativzimmer sowie die offene Galerie unterstreichen die architektonische Qualität und verleihen dem Haus eine besondere Ausstrahlung.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum mit einem Gästezimmer inklusive eigenem Bad, einem Hobbyraum sowie einem Vorratsraum.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob für Familienaktivitäten, ruhige Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren nahezu neuwertigen Gesamtzustand, die hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für alle, die ein stilvolles und großzügiges Zuhause suchen.

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Detalles de los servicios

- Hochwertiger Parkettboden aus kanadischer Wildkirsche
- Fassade 2024 neu gestrichen
- Modernes Architektenhaus
- Photovoltaikanlage (2024) auf der Garage (ca. 5 kWp)
- Praktische Wäscherutsche
- Entkalkungsanlage im Haus
- Hebeanlage
- Doppelgarage
- Separater Geräteraum

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Todo sobre la ubicación

Der Geigersberg im begehrten Stadtteil Durlach zählt zu den prestigeträchtigsten Wohnadressen im Raum Karlsruhe und steht seit jeher für exklusives Wohnen auf höchstem Niveau.

In privilegierter Hanglage vereint diese außergewöhnliche Adresse absolute Ruhe, maximale Privatsphäre und ein beeindruckendes Panorama über die Rheinebene bis hin zu den Vogesen. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen, architektonisch anspruchsvollen Residenzen und großzügigen, parkähnlichen Grundstücken – ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Abseits jeglichen Durchgangsverkehrs genießen Bewohner hier eine diskrete, gehobene Nachbarschaft sowie ein stilvolles, von Natur geprägtes Wohnambiente mit altem Baumbestand und gewachsenen Strukturen.

Trotz der exklusiven Rückzugslage überzeugt die Adresse durch ihre exzellente Anbindung: Die charmante Altstadt von Durlach mit ihren gehobenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso gelangen Sie zügig in die Innenstadt von Karlsruhe sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen.

Der außergewöhnlich hohe Freizeitwert wird durch die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten unterstrichen, die zu privaten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten in der Natur einladen

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26015010 - 76227 Durlach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com