

Karlsruhe / Durlach

Rarität am Geigersberg: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 25015018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215,42 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 816 m²

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015018
Surface habitable	ca. 215,42 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 293 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	321.20 kWh/m ² a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Une première impression

Willkommen zu einer besonders reizvollen Immobilie, die sich ideal für Familien mit hohen Ansprüchen eignet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1959 erbaut und befindet sich am begehrten Geigersberg, eingebettet in eine ruhige Sackgassenlage. Die Immobilie bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 215,42 m² und einem ansehnlichen Grundstück von etwa 816 m² viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine intelligente Raumaufteilung und die Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der zentrale Punkt des Hauses und schafft durch große Fensterfronten eine einladende Atmosphäre. Die Fenster wurden mit Doppelverglasung ausgestattet, was für eine gute Isolierung sorgt. Besonders hervorzuheben sind das großzügige Entree und der elegante Parkettboden, die dem Haus eine zeitlose Eleganz verleihen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Terrassen und ein Balkon, die vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen bieten. Der gepflegte Sonnengarten mit altem Baumbestand ist ein weiteres Highlight und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein separates Terrassenzimmer ermöglicht es, auch bei schlechterem Wetter die Nähe zur Natur zu genießen.

Die Immobilie verfügt über ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC, was den Komfort zusätzlich erhöht. Die großzügige Küche mit angrenzendem Abstellraum lässt keine Wünsche offen und bietet genug Platz für kulinarische Entfaltung. Eine Einliegerwohnung mit einer Fläche von 48 m² erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und könnte ideal als Büro oder für Besucher genutzt werden.

Die Heizung erfolgt über eine Öl- Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Eine Renovierung des Hauses wäre jedoch empfehlenswert, um den aktuellen Wohntrends gerecht zu werden und das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen.

Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage mit Überlänge bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Diese Immobilie am Geigersberg bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer begehrten Lage zu wohnen und gleichzeitig von dem Vorteil einer ruhigen Sackgassenlage zu profitieren. Sie vereint das Beste aus zwei Welten: Nähe zur Natur durch den herrlichen

Gartenbereich und großzügigen Wohnraum für ein komfortables Leben. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird Sie von ihrem Potenzial überzeugen und Ihnen neue Perspektiven eröffnen.

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Détails des commodités

- Rarität am Geigersberg
- Einfamilienhaus in Sackgassenlage
- Herrlicher Sonnengarten mit altem Baumbestand
- Renovierungsbedürftig
- Großzügiges Entree
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Zwei Terrassen, ein Balkon
- Terrassenzimmer
- Parkettboden
- Fenster mit Doppelverglasung
- Geräumiges Badezimmer
- Großzügige Küche mit Abstellraum
- Gäste WC
- Einliegerwohnung mit 48m²
- Geräumiger Keller
- Garage mit Überlänge

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tout sur l'emplacement

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 Autobahnanschlusstellen 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.

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com