Karlsruhe / Durlach – Durlach

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in exklusiver Lage am Geigersberg

CODE DU BIEN: 25015002

PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 760 m²

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – 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: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015002
Surface habitable	ca. 231 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 84 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	165.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Une première impression

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in Top-Lage Diese eindrucksvolle Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 231 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 760 m² ein komfortables Zuhause. Das1977 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem vollständig renovierten Zustand, nachdem es 2016 einer umfassenden Kernsanierung und 2022 einer Neugestaltung der Außenanlagen inklusive eines beheizbaren Pools unterzogen wurde. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, verteilt auf einen gut durchdachten Grundriss. Der repräsentative und offene Wohn- und Essbereich erstreckt sich über ca. 60 m² und besticht durch großformatige Marmorfliesen im Erdgeschoss. Ein moderner Kaminofen, der mit Gas betrieben wird, sorgt in diesen Räumen für eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit dreifach verglasten Kunststofffenstern in Südwestlage und elektrischen Rollläden mit integrierten Fliegengittern hält sowohl den Lärm der Außenwelt als auch unerwünschte Gäste fern. Jedes der Zimmer ist mit einem individuellen Klimagerät ausgestattet, während eine Fußbodenheizung im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt. Die kürzlich erneuerte Gas-Zentralheizung (2022) steht für moderne Heiztechnik. Das Wasser-Entkalkungssystem, sowie die komplett erneuerten Wasser- und Stromleitungen (2016) tragen zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei. Die Küche ist mit einem praktischen Nebenraum für zusätzlichen Stauraum ausgestattet, der auch einen Direktzugang in den Garten bietet. In den Schlafräumen sorgt edler Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre. Auch die Außenbereiche überzeugen: Eine großzügige Süd-West-Terrasse und ein modernes. Holzdeck bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Der Pool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet und das Bewässerungssystem der neuen Gartenanlage (2022) vereinfacht die Pflege der Außenbereiche. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Arbeitsraum/Weinkeller vier weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und sogar einen Tresor beherbergen. Eine Alarmanlage ist bereits vorgerichtet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, welche auch weiteren Stauraum bieten. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche. Diese ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich und bietet zusätzlich eine Kitchenette mit angrenzendem Essplatz. Dies eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästeapartment oder für den eigenen Wohnbereich der Heranwachsenden Kinder. Diese attraktive Immobilie mit grosszügiger Einliegerwohnung steht auf einem traumhaften Eckgrundstück mit pflegeleichtem Garten in herrlicher Südwestlage. Hier ist alles denkbar! Vom Generationswohnen, über Arbeiten von zu Hause oder zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung der Einliegerwohnung. Diese Immobilie vereint eine hochwertige Ausstattung mit

durchdachtem Wohnkomfort und bietet sowohl großzügige Wohnräume als auch Rückzugsmöglichkeiten in den Außenbereichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Wohnangebot zu machen.

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Détails des commodités

• Immobilie 2016 saniert
• Dach: Ziegelschutz (2022)
• Wohnen und Essen auf ca. 60 m²
• großformatige Marmorfliesen (60 x 60 cm) im Erdgechoss (Wohnen und Essen)
• Parkettboden in Zimmer und Dachgeschoss
• hochwertige Küche mit praktischem Nebenraum /Stauraum
• neuer Kaminofen
• Fenster Kunststoff : dreifach verglast, nach Südwest ausgerichtet
• elektrische Rolläden mit Fliegengitter
• jedes Zimmer mit Kllimagerät
• Fussbodenheizung im ganzen Haus
• moderne Heizungstechnik (Gas-ZH, Erneuerung 2022)
• Wasser- und Strom (Erneuerung 2016)
• Wasser-Entkalkungsanlage
• Arbeitsraum / Weinkeller
• 4 Kellerräume
• Tresor im Kellerraum
• Alarmanlage vorgerichtet
• Süd-West Terrasse
• neue Gartenanlage (2022)
• Bewässerungssystem (2022)
• Holzdeck mit beheizbarem Pool (2,5 x 7,0 m) u. Gegenstromanlage (2022)
• zwei Garagen

Einliegerwohnung (1,5 Zimmer)
• ca. 67m² Wohnfläche
• Zugänglich vom Hausinneren sowie von außen
• Badezimmer / WC mit Lüftung
• Zusätzlicher Stauraum
• Kitchenette mit angrenzendem Essplatz
• Wohnen und Essen auf ca. 60 m²

CODE DU BIEN: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Tout sur l'emplacement

Ruhige 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 Autobahnanschlussstellen 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: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 165.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Contact

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com