

Karlsruhe / Durlach

# Großzügige 3.5 Zi-Wohnung mit Balkon und TG Stellplatz in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 24015010



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

**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24015010
Surface habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	385.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	155.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

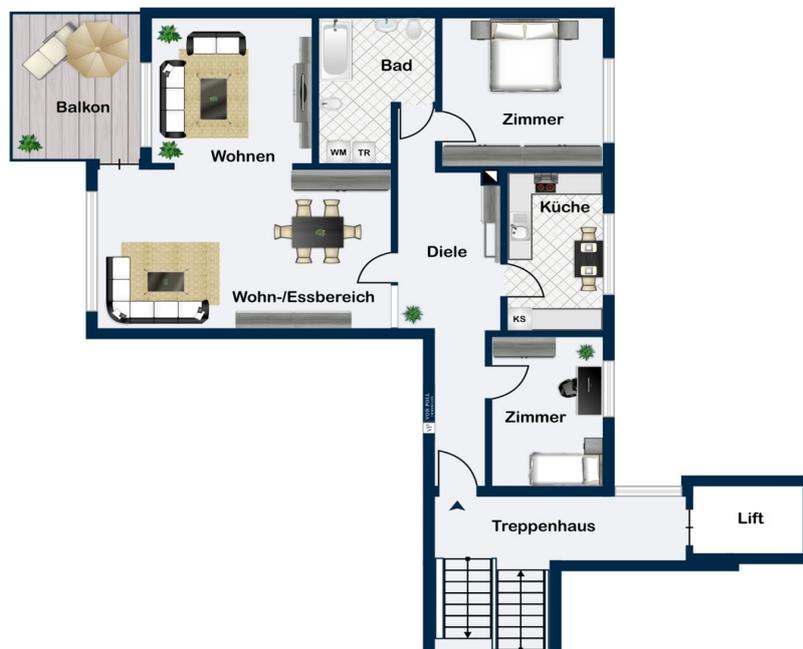
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Plans d'étage



1. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Une première impression

In einer sehr gefragten und naturverbundenen Lage auf dem Geigersberg präsentiert sich diese großzügige und attraktive Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1979. Mit dem Lift erreichen Sie bequem die geschmackvolle Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, die sich durch eine helle und großzügige Raumgestaltung, die mit einer optimalen Aufteilung der Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> großzügiges Wohnen ermöglicht. Die attraktive 3,5 Zimmer Wohnung verfügt über ein Badezimmer, eine Küche, zwei Zimmer, sowie über einen großzügigen Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich und Zugang zum gemütlichen Balkon. Der von Grün umgebene, überdachte West-Balkon bietet genügend Platz zum Sitzen und zudem eine idyllische Atmosphäre für erholsame und entspannende Stunden im Freien. Die Einbauküche ist praktisch und funktional gestaltet und verfügt über ausreichend Stauraum sowie Platz für einen kleinen Essbereich. Die Fenster und Türen sind aus Holz und verleihen der Wohnung ein gemütliches Ambiente. Alle Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, während Fliesen in Bad und Küche für eine pflegeleichte Reinigung sorgen. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne mit Duscmöglichkeit, ein Bidet, ein WC und ein Waschbecken. Zudem gibt es einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Originaler Parkettboden und teilweise elektrische Rollläden bieten hohen Wohnkomfort. Diese charmante Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, ansprechenden Zustand und beeindruckt durch ihre Großzügigkeit und optimale Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut ausgestatteten Immobilie sind. Ein zur Wohnung gehörender Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Détails des commodités

- Beste Wohnlage
- Aufzug
- Raumgestaltung hell und großzügig
- Einbauküche
- Holzfenster (2-fach verglast)
- Holztüren
- Rolladen mit Gurtzug
- Balkon
- Badezimmer: Wanne mit Dusche, Bidet ,WC und Waschbecken
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Fliesen in Bad und Küche
- Parkettboden in allen Zimmern
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24015010 - 76227 Karlsruhe / 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 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: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 155.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24015010 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Contact

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

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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