

Karlsruhe / Durlach

## Modernizált sorháзвégi ház nagy kerttel és kilátással a Turmberg-hegyre

VP azonosító: 25015026



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 191 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 718 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Áttekintés

VP azonosító	25015026	Vételár	990.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 191 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1969	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



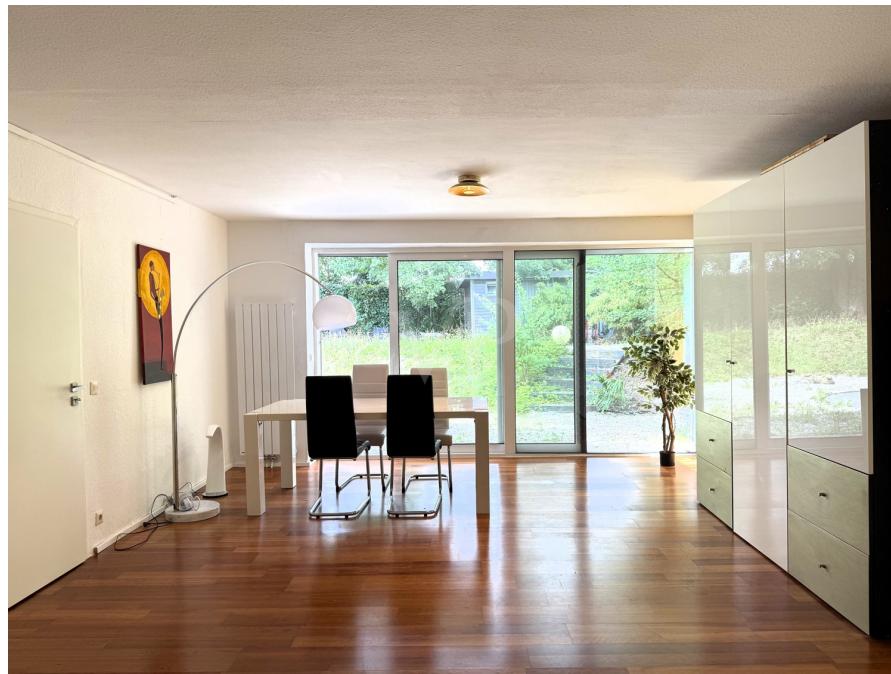
VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

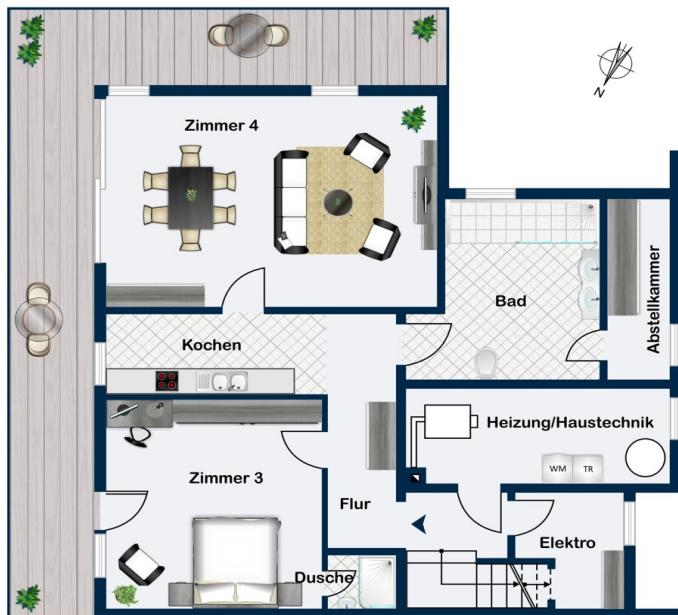
T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Alaprajzok





Untergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az elso benyomás

Modernisiertes Reihenendhaus mit großem Garten und Blick zum Turmberg

In begehrter Wohnlage erwartet Sie dieses blickgeschützte Reihenendhaus im Bungalowstil, das mit einem Grundriss im guten Schnitt und einer Wohnfläche von ca. 191 m<sup>2</sup> besticht. Das Massivhaus wurde 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich das renals attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Wohnkomfort, großzügige Flächen und eine ruhige Umgebung legen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt mit bodentiefen, dreifach verglasten Alufenstern (2024), die einen fließenden Übergang zum Außenbereich schaffen. Momentan ist der Wohn- Essbereich noch mit einer Trennwand versehen, die aber einfach wieder geöffnet werden kann, um den Blick in den Garten nach Westen zu ermöglichen. Großformatige Fliesen sorgen hier für eine pflegeleichte und moderne Optik. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- /Esbereich bietet so ausreichend Platz für die ganze Familie sowie geselliges Beisammensein. Die blickgeschützte Gartenfläche überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familienaktivitäten, Hobbygärtner oder als Erweiterung des Wohnraums ins Grüne und bietet noch viel Potential für eigene Gartengestaltung. Hier ist Privatsphäre durch eine blickgeschützte Bepflanzung gewährleistet – ideal für Kinder oder ungestörte Erholung im Freien.

Der Blick zum Turmberg - ein besonderes Highlight dieses Anwesens.  
Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, jedes mit eigenem Balkon- oder Gartenzugang. Die großen Fensterflächen schaffen helle und freundliche Räume. Rolläden sorgen an allen Fenstern für Privatsphäre und angenehmes Raumklima. Das Haus verfügt über drei Badezimmer, die den verschiedenen

Wohnbereichen zugeordnet sind und moderne Standards erfüllen. Parkettböden in den

Wohn- und Schlafräumen verleihen dem Haus eine wohnliche Note.

Die umfangreiche Sanierung im Jahr 2024, darunter die kompletten neuen Fenster, die gedämmte Fassade sowie das modernisierte Dach, tragen wesentlich zur Erhöhung der Energieeffizienz bei und unterstützen ein angenehmes Raumklima.

Für Fahrzeuge steht Ihnen eine separate Garage mit Carportvorbau und eigenem Stromzugang zur Verfügung.

Das ruhige Anwesen liegt abseits von Straßenverkehr und besticht durch sein niveauvolles Umfeld ohne Publikumsverkehr.

Überzeugen Sie sich gerne selbst von diesem schönen Anwesen in niveauvoller Lage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Részletes felszereltség

Reihenendhaus

Sanierung

Jan. 2024 : neue Alu Fenster, 3fach verglast

Juni 2024: Fassadensanierung: Außenwände gedämmt (16 cm)

Nov. 2024: Dachsanierung, gedämmt (16 cm)

Massivbau: Ziegelbau, gegen Hang Beton

Heizung: 1997, Öl (3.000 u. 5.000 l Tank)

Wohn- und Nutzfläche: ca. 206 m<sup>2</sup>

Rolladen elektrisch bedienbar

Parkettboden

großformatige Fliesen Erdgeschoss, Bäder

überdachter Balkon

3 Bäder

offene Küche

jedes Zimmer verfügt über einen Balkon- oder Gartenzugang

großzügige Grundrissgestaltung

boden tiefe, hochwertige, neue Alufenster

große Schiebetüren

ruhiges Anwesen ohne Publikumsverkehr im niveauvollen Umfeld

Garage mit eigenem Stromzugang

große blickgeschützte Gartenfläche

**VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Minden a helyszínról

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, auf dem Geigersberg befindet sich diese herrliche Immobilie. Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah. Die Anlage des geschützten und blickdichten Grundstückes in niveauvoller Umgebung verfügt sowohl über eine Gartenfläche mit Westausrichtung, als auch mit Süd- und Ostausrichtung. Fernab von jeglichem Publikumsverkehr und Straßenlärm können Sie hier die absolute Ruhe genießen und entspannen. 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 unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Durlach und dem Markgrafengymnasium. Karlsruhe liegt direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und Sie 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. Ebenfalls gelangen Sie mit dem TGV von Karlsruhe aus direkt nach Paris. 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 Straßburg.

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

VP azonosító: 25015026 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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