

Karlsruhe / Durlach

# Großzügiges Familienhaus mit großem Garten in Bestlage auf dem Geigersberg

VP azonosító: 24015014



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

VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.111 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24015014                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 207 m²                                 |
| Tet? formája             | Nyeregtet?                                 |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET?  | megállapodás szerint                       |
| Szobák                   | 6                                          |
| FÜRD?SZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1957                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.390.000 EUR                                                                             |
| Ház                         | Családi ház                                                                               |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten                    |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2020                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Korszer?sített                                                                            |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                   |
| Hasznos terület             | ca. 124 m²                                                                                |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                   | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                     | OEL            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.06.2033     |
| Energiaforrás                                     | Olaj           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 173.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



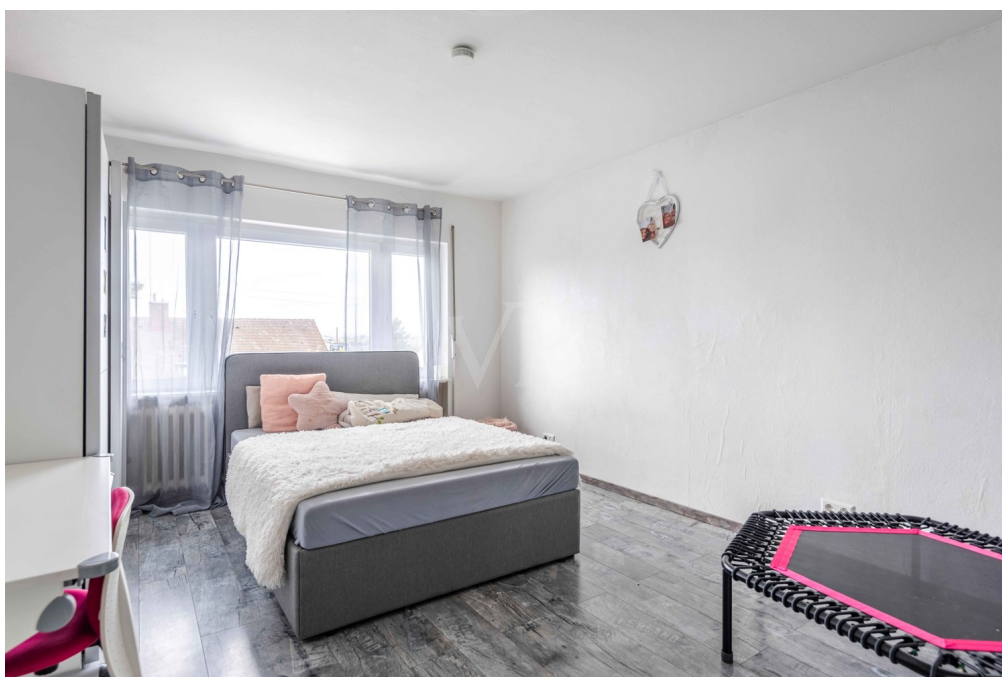
VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in sehr begehrter Lage mit einer Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> auf einem ebenerdigen Grundstück von ca. 1.111 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt fünf mögliche Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer sowie zwei Tageslichtbäder und Gäste WC' s. Das 1957 erbaute Haus wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert. Bei den letzten Modernisierungen wurde angebaut und das Dach isoliert und neu gedeckt. Die ansprechende Raumaufteilung, die Auswahl der Materialien, sowie Ausstattung sprechen für sich. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als zeitgemäß und gepflegt anzusehen und bietet zudem noch Besonderheiten wie einen Wellnessbereich. Die Fenster sind aus Holz und Kunststoff und zweifach bzw. dreifach verglast, die Rolläden werden teilweise auch elektrisch bedient. Die Böden der Räume sind mit verschiedenen Materialien wie Fliesen, Vinyl und Laminat ausgestattet. Die zwei Tageslichtbäder und Gäste-WC' s sind umfassend saniert und sorgen für einen hohen Komfort und bieten Platz für die große Familie. Eines davon ist als Wellnessbereich mit Sauna und einer begehbaren Dusche konzipiert und bietet genügend Raum für Ruhe und Entspannung. Die helle Küche mit Direktzugang auf die Terrasse ermöglicht großen Gestaltungsraum für jeden Hobbykoch. Der helle Wohn- und Essbereich des Hauses schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und ist der ideale Ort für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Ein Kaminofen sorgt in der Übergangszeit und an kalten Tagen zusätzlich für wohlige Wärme. Der große, ebenerdige Garten bietet viel Platz zum Spielen und lädt auch zum Entspannen oder für Aktivitäten im Freien ein. Die Pergola mit Loungebereich und der angelegte Teich zählen zu den Besonderheiten, sowie die Palmen die dem Garten ein mediteranes Flair verleihen. Ein Geräteschuppen bietet ausreichend Stauraum für Ihre Gartengeräte und Co. sowie einen separaten Platz für eine Werkstatt. Die Garage mit elektrischem Rolltor sorgt für Komfort und Sicherheit beim Ausladen Ihrer Einkäufe. Zusätzlich gibt es drei Außenstellplätze im Hof für weitere Fahrzeuge. Der Keller bietet ausreichend Platz für Hauswirtschaft, Vorräte und Lagerung für Gesammeltes sowie für Hobbyaktivitäten. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Platz, Komfort und eine ansprechende Ausstattung in bester Lage. Baugenehmigung für ein Neubauobjekt liegt vor. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um alle Vorzüge dieses Hauses persönlich kennen zu lernen.

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Részletes felszereltség

Fenster: Kunststoff und Holz, zweifach, teils dreifach verglast

Klimagerät

Kaminofen: Wohnen EG und Zimmer 3 OG

Rolladen teilweise elektrisch, teilweise manuell

Wellnes Bereich mit Sauna (aus Glas)

großer Garten mit Loungebereich

Pergola mit Loungebereich

Teichanlage

Einzelgarage mit elektrischem Rolltor

Hof mit Platz für zwei weitere Stellplätze

Gartenhaus mit sep. Werkstatt

Modernisierungen:

Anbau: 2006

- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Laminat,
- Granulat/ Steinchenboden (Wellnessbad)
- diverse Wandverkleidungen und Treppenhaus teilweise
- Bäder und WC's (Fliesen und Sanitäröbekte) komplett
- 2020 Heizung, Brenner, Kessel teilweise
- 2020 Strom u. Wasserleitungen (Bäder)
- Heizungsleitungen und Heizkörper teilweise
- Fenster (Rahmen und Isolierverglasung) teilweise
- Wärmedämmung teilweise
- 2006 Dach (Eindeckung und Wärmedämmung) komplett
- 2006 Raumaufteilung (Grundrisse) teilweise

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 24015014 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)