

Durlach

Stilvolles Architektenhaus in Bestzustand am Geigersberg – modernes Wohnen auf höchstem Niveau

VP azonosító: 26015010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 257 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 630 m²

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

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

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Áttekintés

VP azonosító	26015010	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 257 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Egylépcsos teto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	2002	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	69.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



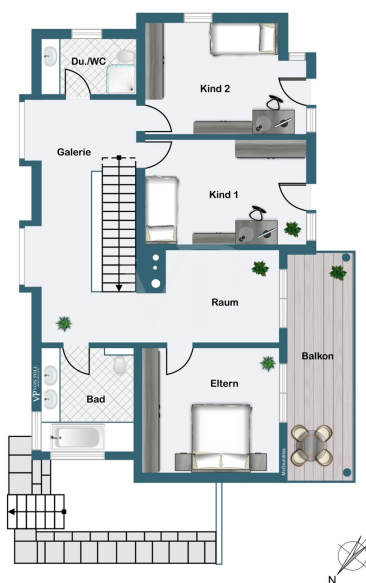
VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az ingatlan



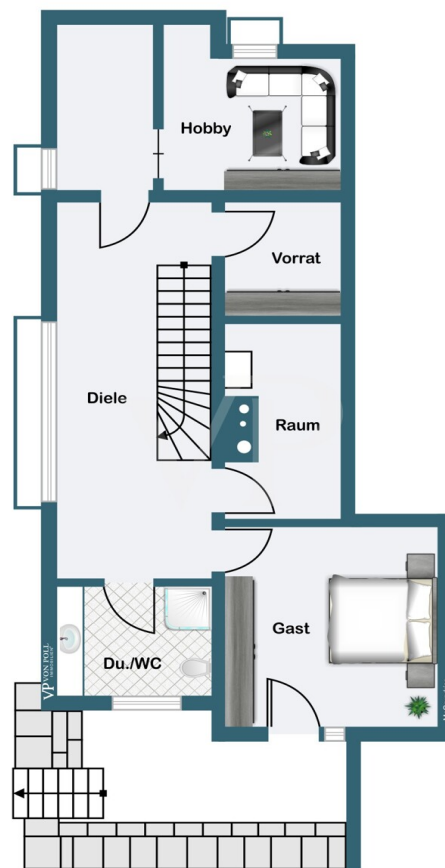
VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

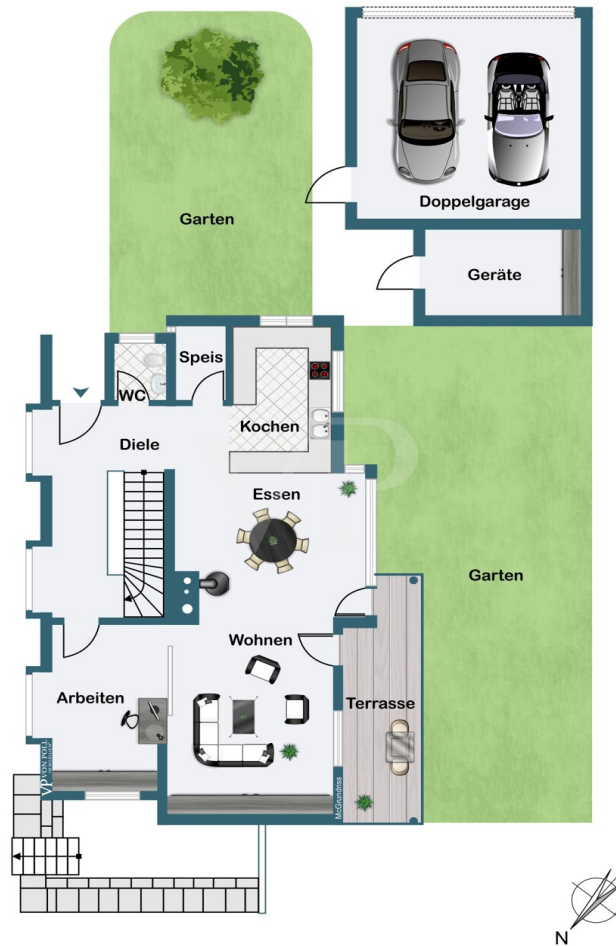
Az ingatlan



VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Az elso benyomás

Dieses hochwertige Architekten-Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002 präsentiert sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und vereint stilvolle Architektur mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 257 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 630 m² bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Die insgesamt sechs Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Vier komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Drei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und einen reibungslosen Alltag.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre, während der Schwedenofen zusätzliche Gemütlichkeit schafft. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Ein separates Arbeitszimmer rundet diese Ebene ideal ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad sowie der großzügige Elternbereich mit Schlafzimmer, direktem Zugang zur Terrasse und einem separaten Elternbad. Ein weiteres Kreativzimmer sowie die offene Galerie unterstreichen die architektonische Qualität und verleihen dem Haus eine besondere Ausstrahlung.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum mit einem Gästezimmer inklusive eigenem Bad, einem Hobbyraum sowie einem Vorratsraum.

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob für Familienaktivitäten, ruhige Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren nahezu neuwertigen Gesamtzustand, die hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für alle, die ein stilvolles und großzügiges Zuhause suchen.

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Részletes felszereltség

- Hochwertiger Parkettboden aus kanadischer Wildkirsche
- Fassade 2024 neu gestrichen
- Modernes Architektenhaus
- Photovoltaikanlage (2024) auf der Garage (ca. 5 kWp)
- Praktische Wäscherutsche
- Entkalkungsanlage im Haus
- Hebeanlage
- Doppelgarage
- Separater Geräteraum

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

Minden a helyszínrol

Der Geigersberg im begehrten Stadtteil Durlach zählt zu den prestigeträchtigsten Wohnadressen im Raum Karlsruhe und steht seit jeher für exklusives Wohnen auf höchstem Niveau.

In privilegierter Hanglage vereint diese außergewöhnliche Adresse absolute Ruhe, maximale Privatsphäre und ein beeindruckendes Panorama über die Rheinebene bis hin zu den Vogesen. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Villenanwesen, architektonisch anspruchsvollen Residenzen und großzügigen, parkähnlichen Grundstücken – ein Umfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Abseits jeglichen Durchgangsverkehrs genießen Bewohner hier eine diskrete, gehobene Nachbarschaft sowie ein stilvolles, von Natur geprägtes Wohnambiente mit altem Baumbestand und gewachsenen Strukturen.

Trotz der exklusiven Rückzugslage überzeugt die Adresse durch ihre exzellente Anbindung: Die charmante Altstadt von Durlach mit ihren gehobenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso gelangen Sie zügig in die Innenstadt von Karlsruhe sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen.

Der außergewöhnlich hohe Freizeitwert wird durch die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten unterstrichen, die zu privaten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Momenten in der Natur einladen

VP azonosító: 26015010 - 76227 Durlach

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26015010 - 76227 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com