

Karlsruhe / Durlach

## Vita familiare in una casa indipendente inondata di luce con giardino idilliaco sul Geigersberg

Codice oggetto: 25015037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 305 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 837 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015037
Superficie netta	ca. 305 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	90.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Una prima impressione

Familienleben im lichtdurchfluteten Einfamilienhaus mit Garten auf dem Geigersberg

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet Ihnen auf rund 305 m² Wohnfläche ein anspruchsvolles Wohnen und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss im guten Schnitt sowie ein helles, einladendes Ambiente. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 837 m² großen Grundstück in begehrter Lage, eingebettet in eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit einem gepflegten Garten mit viel Privatsphäre, einem liebevoll gestalteten Baumhaus und mehreren Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und beinhaltet insgesamt acht Zimmer, davon sechs Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Familienwohnsitz, Arbeitsplatz im Homeoffice oder Gästezimmer. Drei großzügige, modernisierte Bäder – zwei davon mit hochwertigen walk-in Duschen – decken auch bei einer größeren Familie alle Anforderungen an Komfort und Privatsphäre ab.

Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2018 und umfasste insbesondere die Erneuerung der Bäder und die Installation moderner Haustechnik.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein durchgehend helles Ambiente und bieten einen reizvollen Ausblick in den gepflegten Garten. Einige Fenster sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet. Der hochwertige Marmorboden erstreckt sich durch weite Teile des Hauses und unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität. Für wohlige Wärme sorgen eine zentrale Heizungsanlage sowie eine besonders komfortable Fußbodenheizung – diese ist sogar im Untergeschoss verbaut, was selten zu finden ist.

Der Wohnbereich wird durch einen einladenden Kamin ergänzt, der an kühleren Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Direkt angrenzend befindet sich eine überdachte Terrasse mit zwei weiteren Freisitzen, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen.

Der Garten ist mit viel Liebe angelegt und bietet mit seinem Baumhaus und den verschieden gestalteten Sitzbereichen abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit.

Im Dachgeschoss befindet sich eine vollständige Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung oder als Platz für heranwachsende Kinder, Au-pair oder Gäste eignet.

Das Untergeschoss mit 3 Schlafräumen, Küche und Badezimmer, verfügt auch über vorbereitete Anschlüsse für den Ausbau eines Wellnessbereichs und bietet somit weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze – ausreichend Raum für Fuhrpark oder sportliche Aktivitäten. Die ruhige, familienfreundliche Lage und die gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und hochwertiger Ausführung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Das Haus mit seinem hellen Ambiente, dem durchdachten Raumangebot und einem uneinsehbaren Garten eignet sich hervorragend für Menschen, die anspruchsvolles Wohnen und räumliche Flexibilität schätzen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst vom besonderen Charme und der Ausstattung dieser Immobilie.

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dettagli dei servizi

8 Zimmer  
3 Bäder  
3 Küchen  
helles Ambiente  
große Fensterflächen  
Holzfenster 2-fach Isolierverglasung, teils 3-fach Verglasung  
Deckenverkleidung mit Holz im Dachgeschoss  
teilweise Rolladen  
hochwertiger Marmorboden  
Fliesen in Holzoptik  
Industrieboden im Tageslichtbad  
zwei neue Bäder mit walk in Dusche  
Kamin  
Fußbodenheizung auch im Untergeschoss  
Anschlüsse im UG für Ausbau wellness Bereich  
uneinsehbarer Garten mit Baumhaus  
überdachte Terrasse  
2 Balkone  
2 Freisitze  
Einliegerwohnung im Dachgeschoss  
Doppelgarage  
2 Stellplätze

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25015037 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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