

**Durlach**

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

**Codice oggetto: 26015010**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

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

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26015010	Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Superficie netta	ca. 257 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



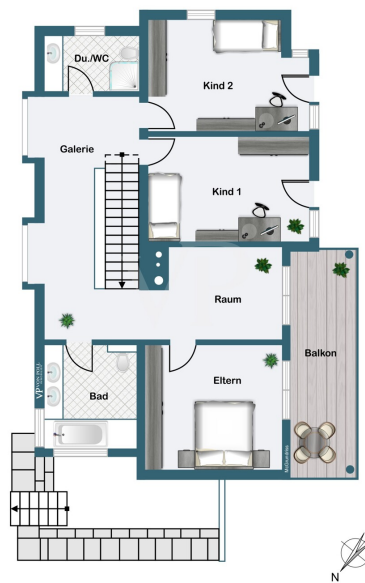
Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## La proprietà



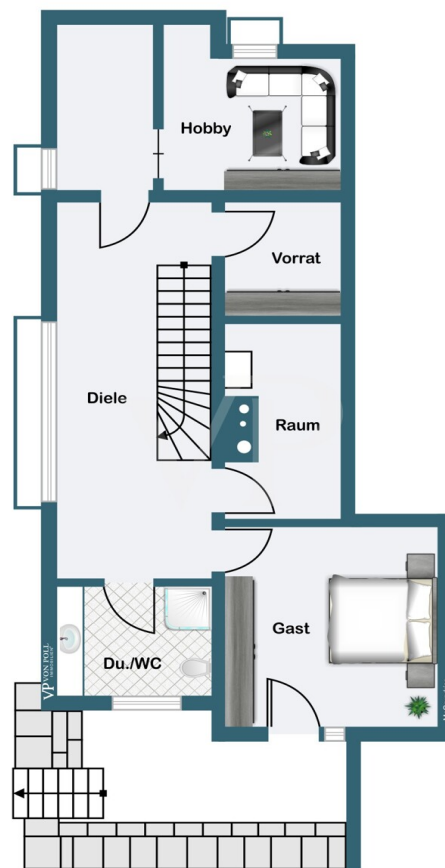
Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

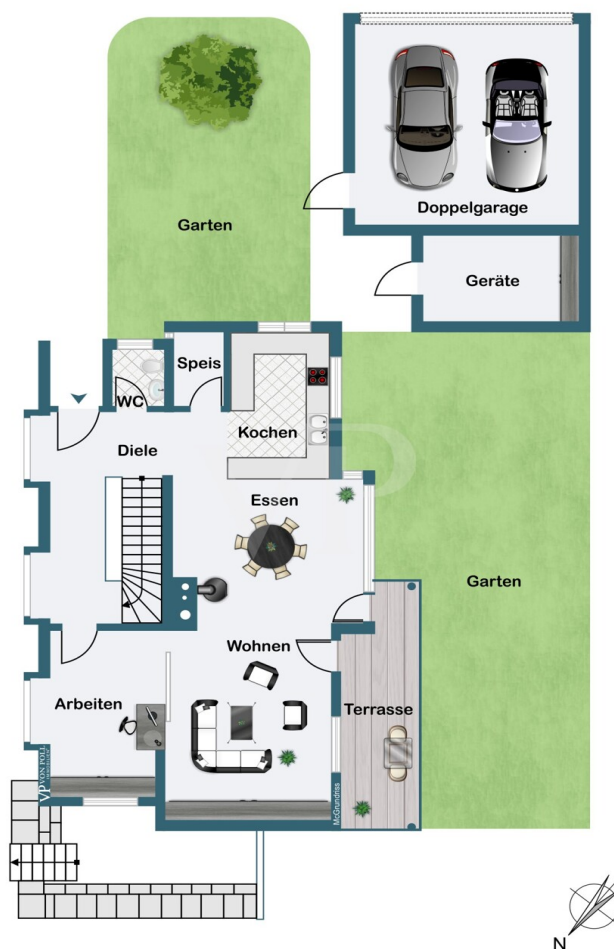
## La proprietà



Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von rund 630 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 26015010 - 76227 Durlach**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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: 26015010 - 76227 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)