

Karlsruhe / Durlach

# Stilvolle Stadtvilla mit traumhaftem Grundstück - Turmbergblick

????????? ??????????: 25015019



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

???? ??????: 1.950.000 EUR • ??????????: ca. 295 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.312 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

|                    |            |                      |                                                                                                            |
|--------------------|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25015019   | ????? ??????         | 1.950.000 EUR                                                                                              |
| ??????????         | ca. 295 m² | ?????                | ?????                                                                                                      |
| ?????????          | 10         | ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                      |
| ?????????          | 3          |                      |                                                                                                            |
| ????? ???????????? | 1914       |                      |                                                                                                            |
| ????? ???????????? | 1 x ?????? | ????? ?????????????? | 2021                                                                                                       |
|                    |            | ?????????            | ???????                                                                                                    |
|                    |            | ?????????????        |                                                                                                            |
|                    |            | ???????              | ???????, WC<br>?????????????,<br>???????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 111.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1914           |

??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



???????? ??: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



???????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

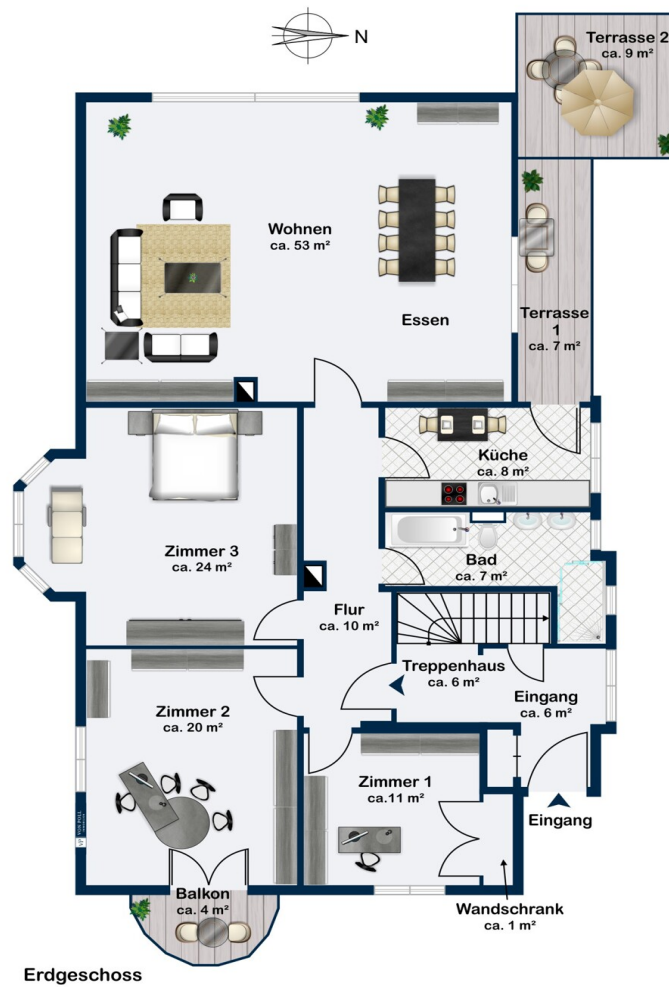
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

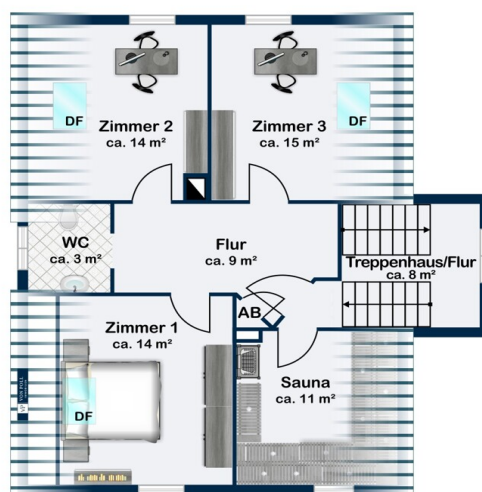
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

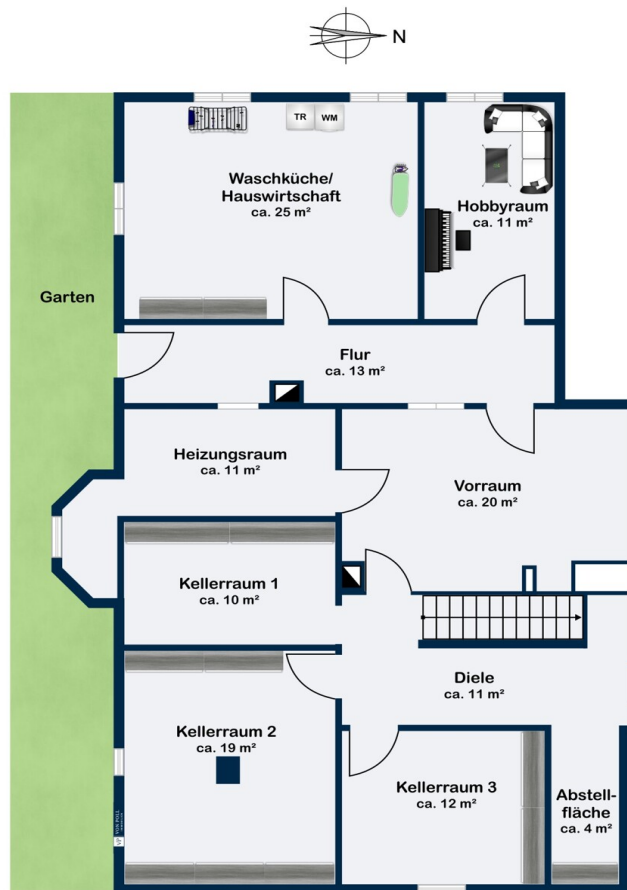
??????







Dachgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## ??? ?????? ??????????

Stilvolle Stadtvilla mit traumhaftem Grundstück  
Wohnen & Arbeiten in perfekter Harmonie

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1914 vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet eine seltene Kombination aus stilvollem Wohnen, inspirierendem Arbeiten und familienfreundlichem Lebensraum. Mit insgesamt 10 Zimmern und 3 Bäder bietet diese Immobilie ausreichend Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten spürt man den Glanz der Jahrhundertwende. Die historischen Details wurden mit viel Liebe zum Detail bewahrt und durch eine umfassende, hochwertige Renovierung geschmackvoll mit moderner Architektur kombiniert. Die großzügige Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet flexibel gestaltbare Räume - ideal für die Integration von Home-Office, Kanzlei oder Atelier. Ob Rückzugsort für kreative Arbeit oder Räpräsentanz für Ihr Unternehmen - hier verschmelzen berufliche und private Lebenswelten.

Ein besonderes Highlight ist die große Sonnenterrasse im Obergeschoss mit Blick in den traumhaft angelegten Garten. Diese grüne Oase mit alten Bäumen, gepflegten Beeten und lauschigen Sitzecken und einer Boulebahn lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Paradies für Kinder, Gartenfreunde und alle, die das Leben im Freien lieben. Eine Sauna im DG mit Blick zum Turmberg verspricht Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Modere Annehmlichkeiten wie eine hochwertige große Einbauküche mit Sitzecke, Schwedenofen, moderne Bäder, neue Heiztechnik sorgen für zeitgemäßen Komfort - ohne die Seele des Hauses zu überdecken.

Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause - sie ist ein Ort mit Geschichte, Charakter und Zukunft. Ein wahres Juwel für alle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieses Hauses zu entdecken

??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??????????????? ??? ?????????

Massivbau

1960 Anbau und Umbau

1999 neu- Elektro, Ringleitungen, Wasserleitungen OG und DG

2002 neu- Dach mit Schiefereindeckung,( außer teilweise Westseite)

2002 neu- gesamte Heizanlage (Umstellung von Öl)

2007 neu- Elektro und Wasserleitungen im EG

2012 DG: neue Holzböden, neue Fenster, neues Bad

2021 neue Gastherme, alle Leitungen erneuert

elektr. Fußbodenheizung im 1. OG Bad mit Zeitschaltuhr

Fenster: Holz- und Kunststoff , 2-fach verglast

Böden: Parkettboden, Holzdielen, Fliesen

drei Tageslichtbäder

Sauna mit Blick zum Turmberg (Dachgeschoss)

Klimaanlage (DG )

Schwedenofen (OG)

neue Terrasse (OG)

großer Garten mit Baumhaus und Boulebahn

Gartenhaus

Garage

??????? ????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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