

Karlsruhe / Durlach

## Rarität am Geigersberg: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

*CODICE OGGETTO: 25015018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215,42 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25015018 - 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: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25015018                             |
| Superficie netta    | ca. 215,42 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 7                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1959                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 990.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 293 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 321.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                |

CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer besonders reizvollen Immobilie, die sich ideal für Familien mit hohen Ansprüchen eignet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1959 erbaut und befindet sich am begehrten Geigersberg, eingebettet in eine ruhige Sackgassenlage. Die Immobilie bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 215,42 m<sup>2</sup> und einem ansehnlichen Grundstück von etwa 816 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine intelligente Raumaufteilung und die Ausstattung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der zentrale Punkt des Hauses und schafft durch große Fensterfronten eine einladende Atmosphäre. Die Fenster wurden mit Doppelverglasung ausgestattet, was für eine gute Isolierung sorgt. Besonders hervorzuheben sind das großzügige Entree und der elegante Parkettboden, die dem Haus eine zeitlose Eleganz verleihen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Terrassen und ein Balkon, die vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Verweilen bieten. Der gepflegte Sonnengarten mit altem Baumbestand ist ein weiteres Highlight und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein separates Terrassenzimmer ermöglicht es, auch bei schlechterem Wetter die Nähe zur Natur zu genießen.

Die Immobilie verfügt über ein geräumiges Badezimmer und ein Gäste-WC, was den Komfort zusätzlich erhöht. Die großzügige Küche mit angrenzendem Abstellraum lässt keine Wünsche offen und bietet genug Platz für kulinarische Entfaltung. Eine Einliegerwohnung mit einer Fläche von 48 m<sup>2</sup> erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und könnte ideal als Büro oder für Besucher genutzt werden.

Die Heizung erfolgt über eine Öl- Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Eine Renovierung des Hauses wäre jedoch empfehlenswert, um den aktuellen Wohntrends gerecht zu werden und das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen.

Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage mit Überlänge bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Diese Immobilie am Geigersberg bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer begehrten Lage zu wohnen und gleichzeitig von dem Vorteil einer ruhigen Sackgassenlage zu profitieren. Sie vereint das Beste aus zwei Welten: Nähe zur Natur durch den herrlichen

Gartenbereich und großzügigen Wohnraum für ein komfortables Leben. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird Sie von ihrem Potenzial überzeugen und Ihnen neue Perspektiven eröffnen.

CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dettagli dei servizi

- Rarität am Geigersberg
- Einfamilienhaus in Sackgassenlage
- Herrlicher Sonnengarten mit altem Baumbestand
- Renovierungsbedürftig
- Großzügiges Entree
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Zwei Terrassen, ein Balkon
- Terrassenzimmer
- Parkettboden
- Fenster mit Doppelverglasung
- Geräumiges Badezimmer
- Großzügige Küche mit Abstellraum
- Gäste WC
- Einliegerwohnung mit 48m<sup>2</sup>
- Geräumiger Keller
- Garage mit Überlänge

**CODICE OGGETTO: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Tutto sulla posizione

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: 25015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 321.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25015018 - 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)