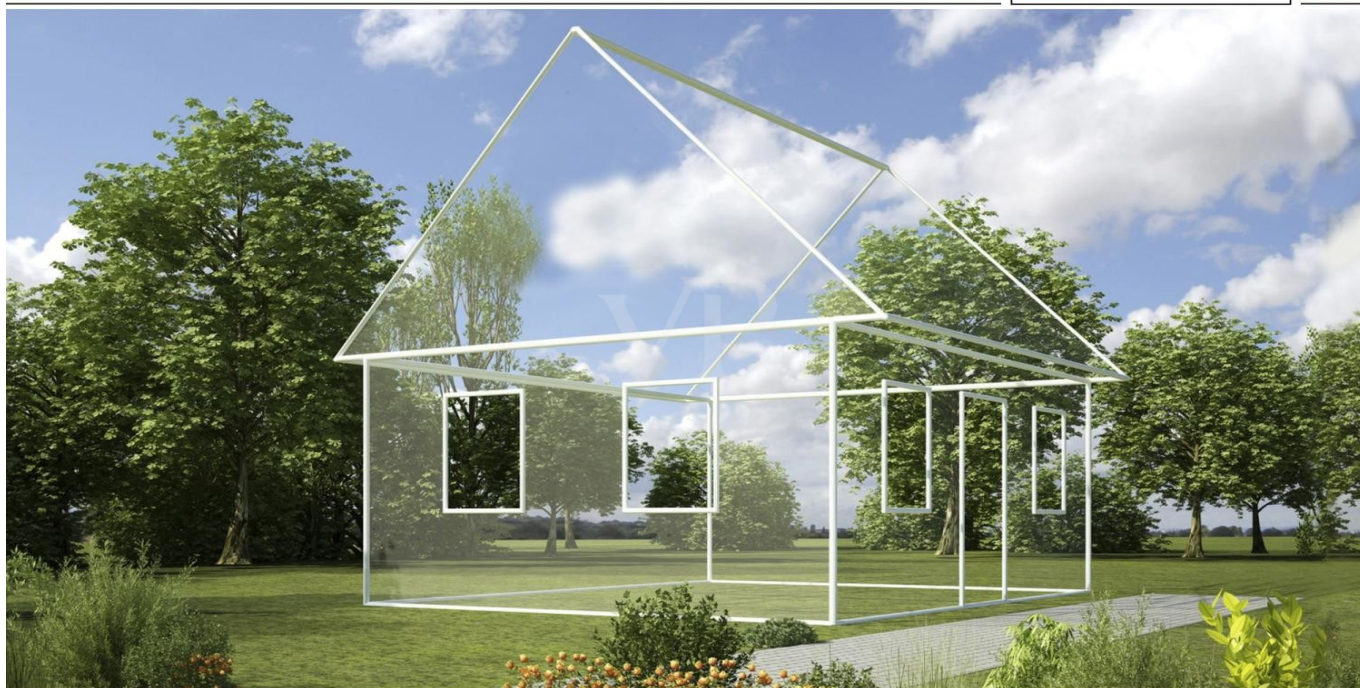


Karlsruhe / Durlach

# Villengrundstück für Neubebauung in bevorzugter, ruhiger Wohnlage am Geigersberg

Objektnummer: 24015050



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

**KAUFPREIS: 1.550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.257 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24015050
Wohnfläche	ca. 303 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2032	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage von Karlsruhe Durlach, das sich ideal für eine Familie eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 303 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen viel Platz zum Wohnen und Arbeiten. Das Haus, das 1972 erbaut und 1995 modernisiert wurde, ist sanierungsbedürftig und bietet somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 1257 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine attraktive Bebauungsmöglichkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Der Standort in einer ruhigen Sackgasse garantiert ein kinderfreundliches Umfeld und sorgt für Sicherheit und Entspannung im Alltag. Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit einer offenen Galerie und einem einladenden Eckkamin inklusive Ofenbank. Diese Räume sind mit Klinkerböden ausgestattet, während Fliesen in den Bädern und der Küche für eine praktische und pflegeleichte Oberfläche sorgen. Holzfenster geben dem Haus seinen Charme. Die Gaszentralheizung gewährleistet eine Wärmeversorgung auch in der kalten Jahreszeit. Zusätzlich bietet das Haus zwei großzügige Sonnenterrassen, die zum Verweilen im Freien einladen. Auch der Außenpool und die Sauna bereichern das Freizeitangebot direkt am eigenen Zuhause. Die Immobilie bietet ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss, das zusammen mit einem Büro oder Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten die Flexibilität für individuelle Bedürfnisse unterstützt. Ein geräumiger Keller und eine Doppelgarage ergänzen das Angebot. Diese sorgen für ausreichend Stauraum und Schutz für Fahrzeuge. Die gute Bebauungsmöglichkeit des großen Grundstücks eröffnet zusätzliche Optionen zur Verwirklichung eigener Wohnträume oder Erweiterungsprojekte. Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Karlsruhe Durlach mit einer herrlichen Aussicht auf den Turmberg. Diese Lage verbindet die Ruhe der Natur mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, wodurch sie ein optimaler Ort für Familien ist. Trotz seines sanierungsbedürftigen Zustands bietet dieses Haus eine solide Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine einzigartige Gelegenheit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Kombination aus Fläche, Lage und Potenzial macht es zu einer attraktiven Option für Käufer, die nach einem langfristigen Wohnprojekt suchen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten, die dieses Anwesen bietet, zu machen.

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ausstattung und Details

- Toplage in Karlsruhe Durlach
- Idealer Platz zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen
- Herrliche Aussicht auf den Turmberg
- Ruhige, begehrte Lage
- Kinderfreundlich in Sackgasse gelegen
- Abrisshaus
- Lichtdurchflutetes Wohn/Esszimmer
- Offene Galerie
- Eckkamin mit Ofenbank
- Klinkerböden
- Fliesen in Bäder und Küche
- Holzfenster
- Gas Heizung
- Zwei Sonnenterrassen
- Aussenpool
- Sauna
- Untergeschoss mit Badezimmer und Büro oder vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Geräumiger Keller
- Doppelgarage
- Gute Bebauungsmöglichkeit
- Großes Grundstück für vielfältige Planungsmöglichkeiten
- GRZ 0,25
- GFZ 0,5

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 231.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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