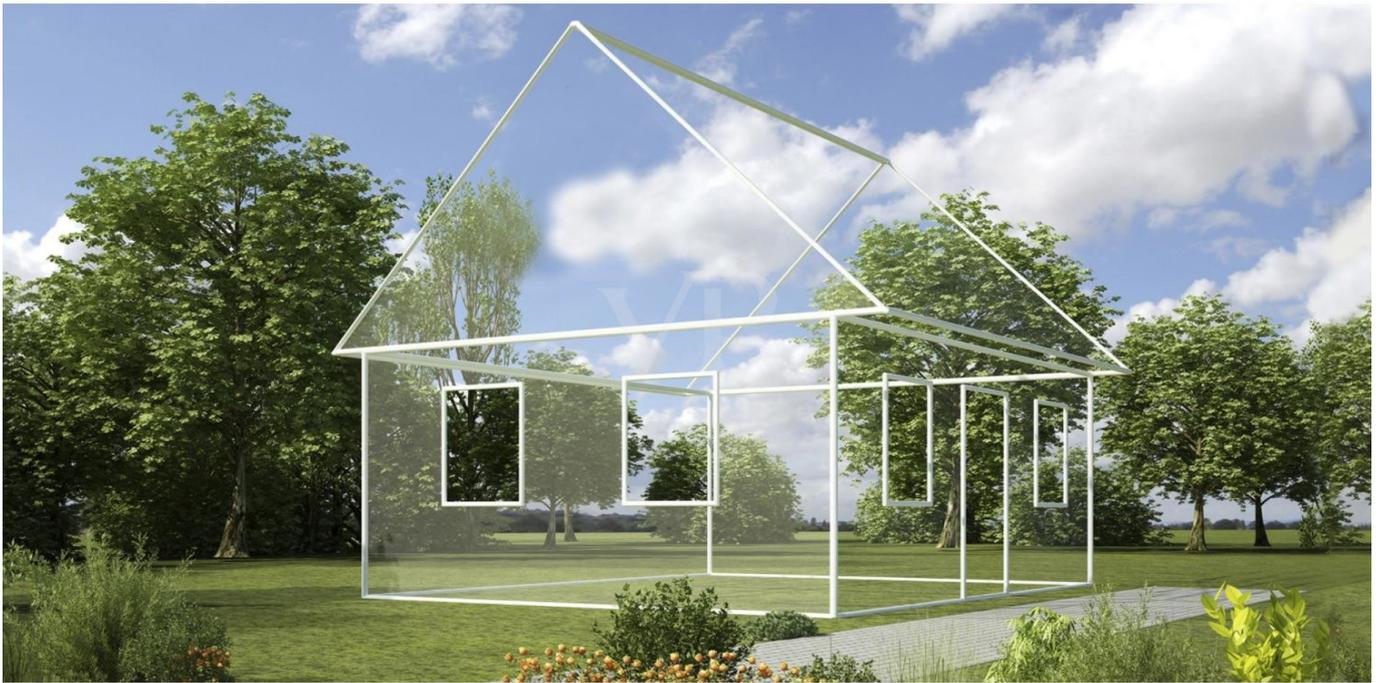


Karlsruhe / Durlach

Villengrundstück für Neubebauung in bevorzugter, ruhiger Wohnlage am Geigersberg

Property ID: 24015050



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 303 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.257 m²

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

At a glance

Property ID	24015050	Purchase Price	1.550.000 EUR
Living Space	ca. 303 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1995
Rooms	8	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 44 m ²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	231.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.08.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

The property

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

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Details of amenities

- 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

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

All about the location

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 Autobahnanschlussstellen 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.

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 24015050 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com