

Karlsruhe / Durlach

# Geräumiges Familienhaus mit großem Garten und Wellnessbereich in begehrter Lage

????????? ??????????: 24015029



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

????? ??????: 1.180.000 EUR • ??????????: ca. 207 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.111 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24015029	????? ???????	1.180.000 EUR
????????????	ca. 207 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ??????????????	2020
??????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1957	????????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	173.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	14.06.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

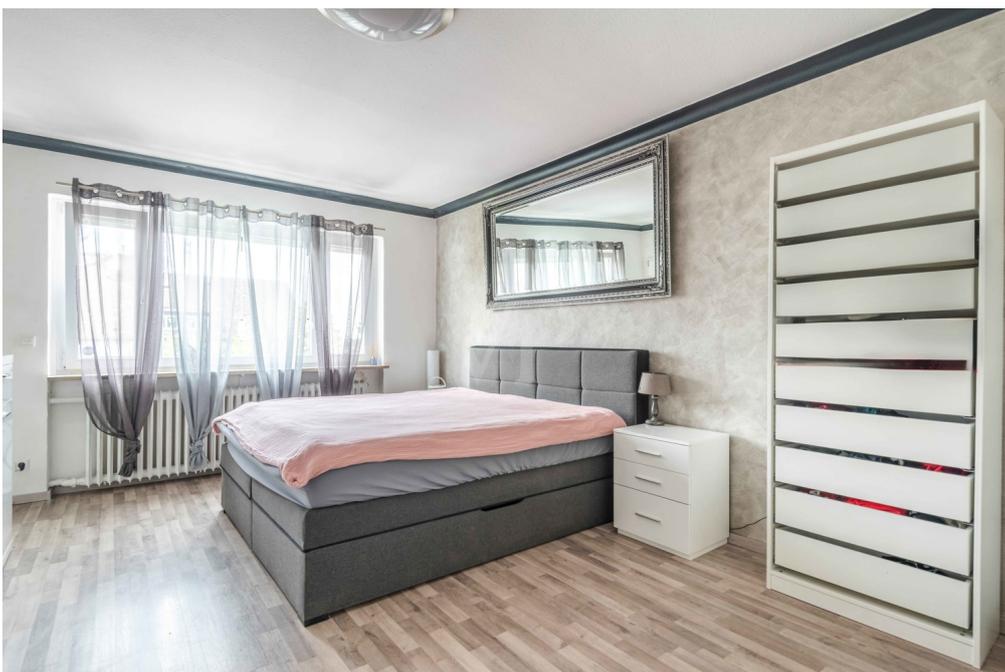
???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



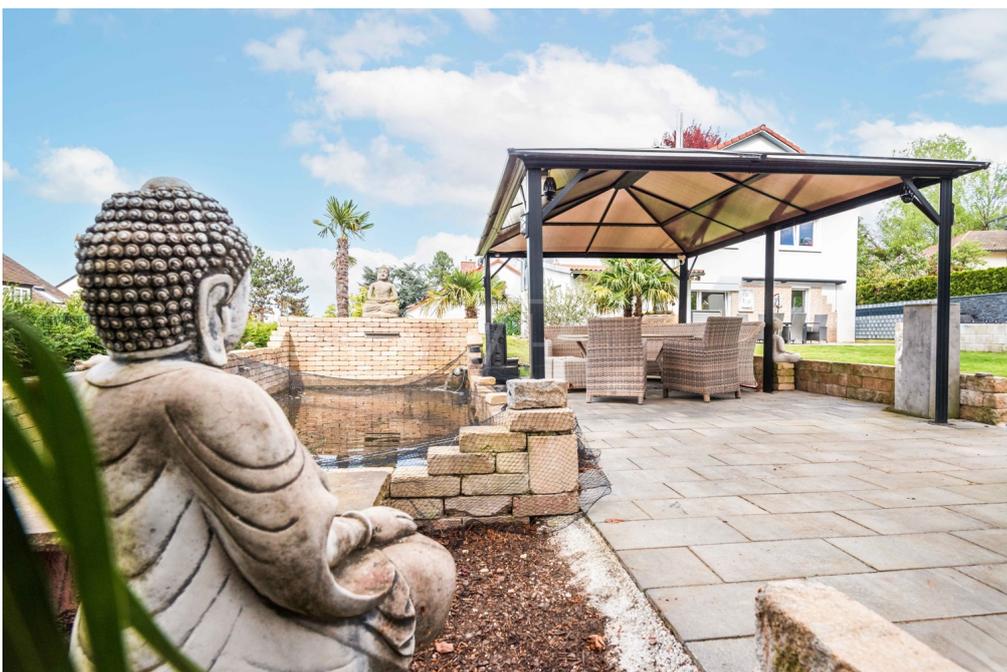
??????? ????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????



???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

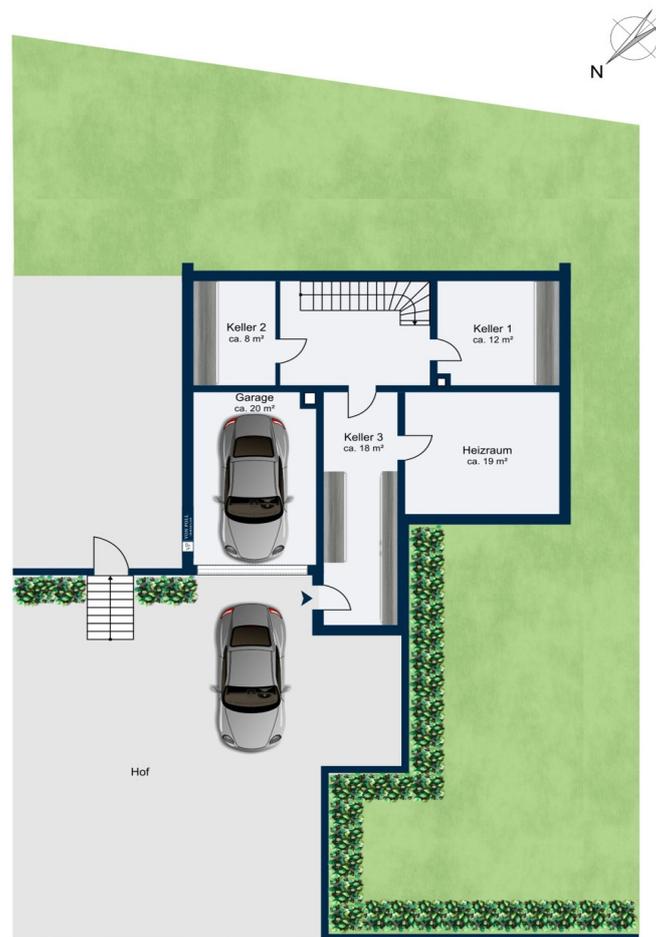
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

???????? ?????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

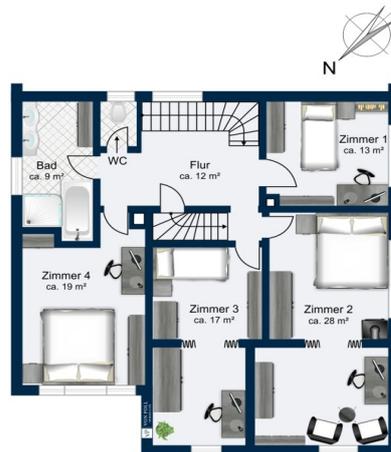
??????



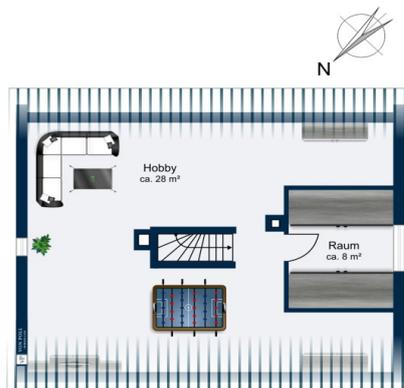
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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

??????? ????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Dieses geräumige Einfamilienhaus in sehr beehrter Lage, überzeugt mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten für das tägliche Leben. Das Haus bietet insgesamt fünf mögliche Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer sowie zwei Tageslichtbäder und Gäste WC' s. Ein Klimagerät sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen, während ein Kaminofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss und einem der Zimmer im dritten Obergeschoss für Gemütlichkeit und Wärme sorgt. Das 1957 erbaute Haus wurde kontinuierlich modernisiert und renoviert und um einen Anbau erweitert. Die Fenster sind aus Holz und Kunststoff und zweifach bzw. dreifach verglast, die Rolläden werden teilweise auch elektrisch bedient. Die Böden der Räume sind mit verschiedenen Materialien wie Fliesen, Vinyl und Laminat ausgestattet. Die zwei Tageslichtbäder und die Gäste-WC' s sind umfassend saniert und sorgen für einen hohen Komfort und bieten Platz für die große Familie. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna aus Glas, der zum Entspannen und Abschalten einlädt und bietet genügend Raum für Ruhe und Entspannung. Im Jahr 2020 wurden die Heizung, der Brenner und Kessel teilweise erneuert, ebenso wie die Strom- und Wasserleitungen in den Bädern. Das Dach wurde 2006 neu eingedeckt und wärmegeklämt. Der große Garten bietet viel Platz für Familie und Freunde und verfügt über einen Loungebereich, eine Pergola mit weiterer Lounge, sowie eine Teichanlage. Für Fahrzeuge steht eine Einzelgarage mit elektrischem Rolltor zur Verfügung, sowie ein Hof mit Platz für zwei weitere Stellplätze. Ein Gartenhaus mit separater Werkstatt bietet zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten zur Hobbyausübung. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Platz, Komfort und eine ansprechende Ausstattung in bester Lage. Eine Baugenehmigung für ein Neubauobjekt liegt vor. Mit seiner durchdachten Raumaufteilung und den vielseitigen Modernisierungen ist dieses Haus bereit, seinen neuen Bewohnern ein gemütliches Zuhause zu bieten.

??????? ????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Fenster: Kunststoff und Holz, zweifach, teils dreifach verglast

Klimagerät

Kaminofen: Wohnen EG und Zimmer 3 OG

Rolladen teilweise elektrisch, teilweise manuell

Wellnes Bereich mit Sauna (aus Glas)

großer Garten mit Loungebereich

Pergola mit Loungebereich

Teichanlage

Einzelgarage mit elektrischem Rolltor

Hof mit Platz für zwei weitere Stellplätze

Gartenhaus mit sep. Werkstatt

Modernisierungen:

2006 Anbau

- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl, Laminat,
- Granulat/ Steinchenboden (Wellnessbad)
- diverse Wandverkleidungen und Treppenhaus teilweise
- Bäder und WC's (Fliesen und Sanitäröbekte) komplett
- 2020 Heizung, Brenner, Kessel teilweise
- 2020 Strom u. Wasserleitungen (Bäder)
- Heizungsleitungen und Heizkörper teilweise
- Fenster (Rahmen und Isolierverglasung) teilweise
- Wärmedämmung teilweise
- 2006 Dach (Eindeckung und Wärmedämmung) komplett
- 2006 Raumaufteilung (Grundrisse) teilweise

??????? ????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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.

??????? ?????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 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.

???????? ??????????: 24015029 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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

Klaus Hemetsberger

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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