

Karlsruhe / Durlach

# Einfamilienhaus mit Blick auf den Turmberg und sonnigem Garten

Número da propriedade: 25015023



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

PREÇO DE COMPRA: 1.030.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 642 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25015023
Área	ca. 185 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.030.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



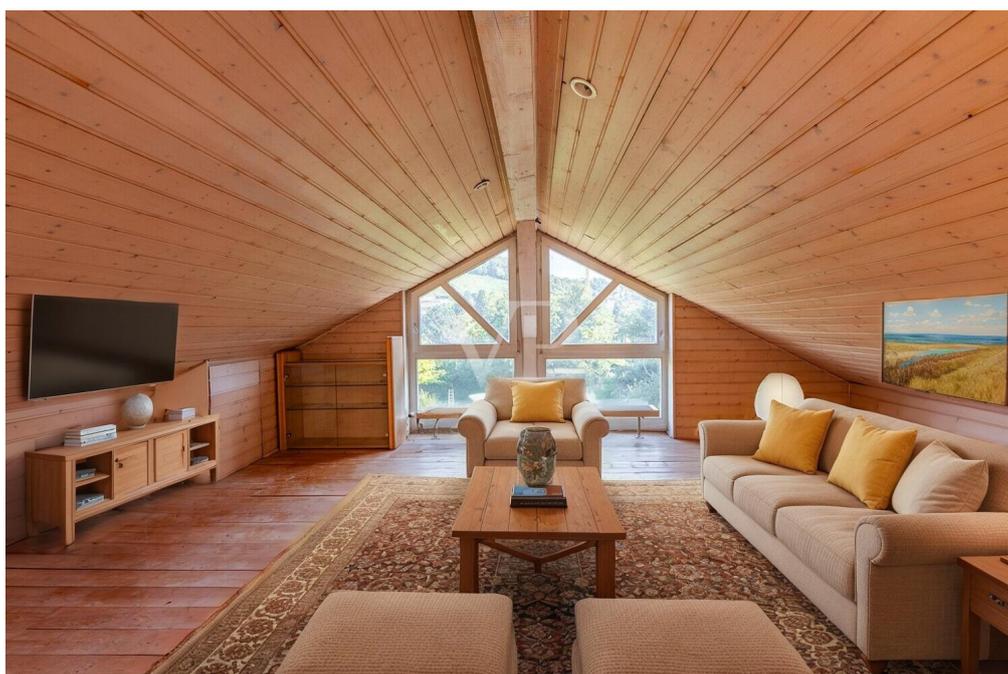
Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



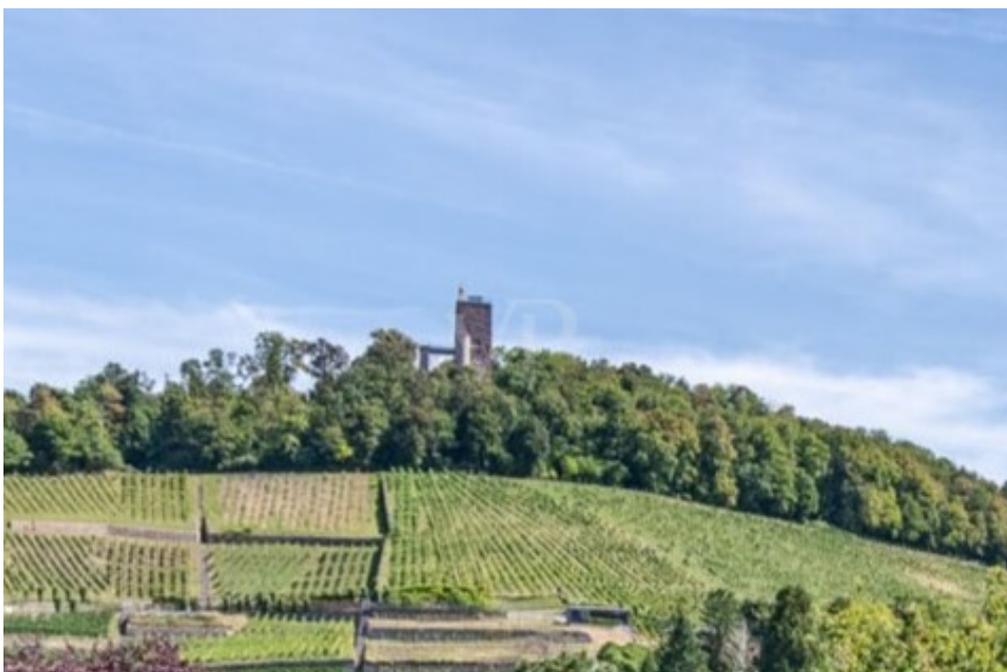
Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel



Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

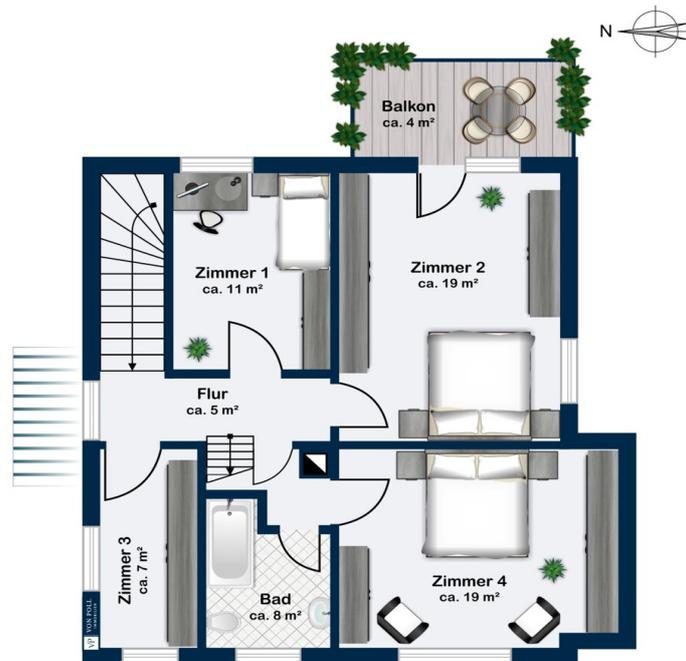
T.: 0721 6268 42 0

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

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Plantas dos pisos

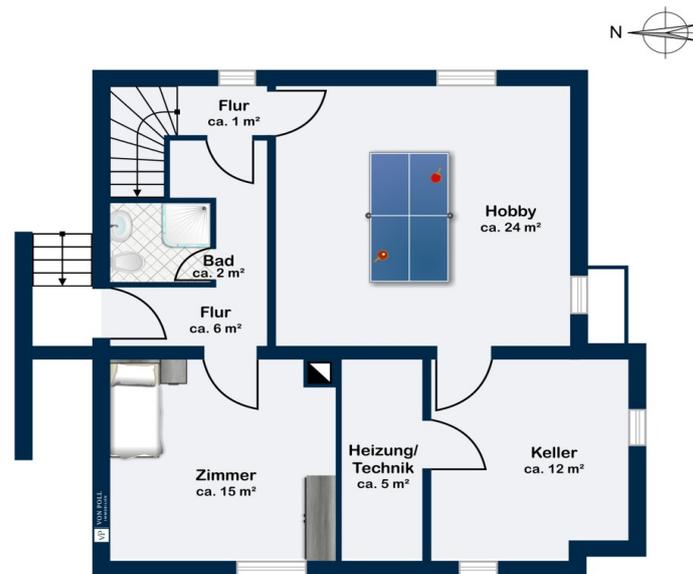




Obergeschoss



Dachgeschoss/Studio



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1963 und laufend modernisiert, befindet sich in begehrter Lage am Geigersberg und bietet einen ansprechenden Ausblick auf den Turmberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 642 m<sup>2</sup> eignet sich das Objekt besonders für Familien, die auf der Suche nach einem Zuhause mit ausreichend Platz und einer guten Infrastruktur sind.

Das Haus verteilt sich auf sechs Zimmer, wovon vier als Schlaf- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein großzügiges Wohnzimmer bietet Zugang zum Garten und ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet. Die Küche ist funktional gestaltet, hochwertig gefliest und ermöglicht geselliges Kochen und Beisammensein. Eine Tageslichtbad sorgt für Komfort im Alltag. Die Ausstattung entspricht einem guten Standard und wurde regelmäßig instand gehalten sowie teilweise erneuert.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss finden sich hochwertige Bodenbeläge: 2020 wurde im Obergeschoss neues Ahornparkett verlegt, während die Fliesen in den Badezimmern sowie in der Küche und im Souterrain frisch (2024) erneuert wurden. Die Fenster wurden zwischen 2017 und 2020 ausgetauscht und verfügen nun überwiegend über eine 3-fach-Verglasung, teilweise Kunststoff, teilweise Holz. Für zusätzlichen Schutz sorgt einbruchhemmende Verglasung im Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind die Rollläden in Zimmer 2 und Zimmer 4 elektrisch bedienbar (2020), während im Erdgeschoss manuelle Rollläden vorhanden sind. Ein Balkon im Obergeschoss lädt zum Verweilen mit Aussicht auf den Turmberg ein.

Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen: Im Jahr 2020 wurde eine neue Zentralheizung installiert, gleichzeitig erfolgte eine umfassende Dämmung des Dachs sowie die Anbringung von Photovoltaik-Paneelen auf der Südseite, was zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Das Leitungssystem wurde bereits 1985 modernisiert.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit Duschbad, die auch als Büro genutzt werden kann. Eine Garage bietet ausreichend Stellfläche für Ihr Fahrzeug. Die Immobilie ist von der Straße über einen lanen Treppenaufgang erschlossen und die Einzelgarage befindet sich an der Straße und ist in den Hang gebaut. Das attraktive Grundstück ist gut geschnitten und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Detalhes do equipamento

- Bevorzugte Wohnlage am Geigersberg
- Blick auf den Turmberg
- Fenster: Kunststoff / teils Holz
- 2-fache u 3-fache Isolierverglasung (ca. 2020)
- einbruchhemmende Verglasung im EG
- elektrische Rolläden im Obergeschoss ( Zi. 2 u. Zi. 4 ca. 2020 )
- Rolläden im Erdgeschoss manuell
- Gäste WC
- Tageslichtbad OG - mit Wanne, Waschbecken, WC
- Einliegerwohnung / Zimmer im UG
- Duschbad im UG
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettböden (Ahorn) erneuert
- Fliesen in Bäder und Küche
- Fliesen Flur EG und Souterrain ( 2020 )
- Dach innen isoliert
- PV Paneele auf der Südseite des Daches
- Heizung (ca. 2015 )
- uneinsehbarer Garten
- Garage

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.

Número da propriedade: 25015023 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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