Karlsruhe / Durlach – Durlach

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in exklusiver Lage am Geigersberg

Número da propriedade: 25015002

PREÇO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • **ÁREA:** ca. 231 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 760 m²

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

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

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Numa vista geral

Número da propriedade	25015002
Área	ca. 231 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.690.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 84 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	165.30 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Uma primeira impressão

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Pool in Top-Lage Diese eindrucksvolle Immobilie bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 231 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 760 m² ein komfortables Zuhause. Das1977 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einem vollständig renovierten Zustand, nachdem es 2016 einer umfassenden Kernsanierung und 2022 einer Neugestaltung der Außenanlagen inklusive eines beheizbaren Pools unterzogen wurde. Das Haus verfügt über 6 Zimmer, verteilt auf einen gut durchdachten Grundriss. Der repräsentative und offene Wohn- und Essbereich erstreckt sich über ca. 60 m² und besticht durch großformatige Marmorfliesen im Erdgeschoss. Ein moderner Kaminofen, der mit Gas betrieben wird, sorgt in diesen Räumen für eine behagliche Atmosphäre. Die hochwertige Ausstattung mit dreifach verglasten Kunststofffenstern in Südwestlage und elektrischen Rollläden mit integrierten Fliegengittern hält sowohl den Lärm der Außenwelt als auch unerwünschte Gäste fern. Jedes der Zimmer ist mit einem individuellen Klimagerät ausgestattet, während eine Fußbodenheizung im gesamten Haus für wohlige Wärme sorgt. Die kürzlich erneuerte Gas-Zentralheizung (2022) steht für moderne Heiztechnik. Das Wasser-Entkalkungssystem, sowie die komplett erneuerten Wasser- und Stromleitungen (2016) tragen zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei. Die Küche ist mit einem praktischen Nebenraum für zusätzlichen Stauraum ausgestattet, der auch einen Direktzugang in den Garten bietet. In den Schlafräumen sorgt edler Parkettboden für eine warme und einladende Atmosphäre. Auch die Außenbereiche überzeugen: Eine großzügige Süd-West-Terrasse und ein modernes. Holzdeck bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Der Pool ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet und das Bewässerungssystem der neuen Gartenanlage (2022) vereinfacht die Pflege der Außenbereiche. Im Untergeschoss befinden sich neben einem Arbeitsraum/Weinkeller vier weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und sogar einen Tresor beherbergen. Eine Alarmanlage ist bereits vorgerichtet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, welche auch weiteren Stauraum bieten. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche. Diese ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich und bietet zusätzlich eine Kitchenette mit angrenzendem Essplatz. Dies eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästeapartment oder für den eigenen Wohnbereich der Heranwachsenden Kinder. Diese attraktive Immobilie mit grosszügiger Einliegerwohnung steht auf einem traumhaften Eckgrundstück mit pflegeleichtem Garten in herrlicher Südwestlage. Hier ist alles denkbar! Vom Generationswohnen, über Arbeiten von zu Hause oder zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung der Einliegerwohnung. Diese Immobilie vereint eine hochwertige Ausstattung mit

durchdachtem Wohnkomfort und bietet sowohl großzügige Wohnräume als auch Rückzugsmöglichkeiten in den Außenbereichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Wohnangebot zu machen.

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Detalhes do equipamento

• Immobilie 2016 saniert
• Dach: Ziegelschutz (2022)
• Wohnen und Essen auf ca. 60 m²
• großformatige Marmorfliesen (60 x 60 cm) im Erdgechoss (Wohnen und Essen)
• Parkettboden in Zimmer und Dachgeschoss
• hochwertige Küche mit praktischem Nebenraum /Stauraum
• neuer Kaminofen
• Fenster Kunststoff : dreifach verglast, nach Südwest ausgerichtet
• elektrische Rolläden mit Fliegengitter
• jedes Zimmer mit Kllimagerät
• Fussbodenheizung im ganzen Haus
• moderne Heizungstechnik (Gas-ZH, Erneuerung 2022)
• Wasser- und Strom (Erneuerung 2016)
• Wasser-Entkalkungsanlage
• Arbeitsraum / Weinkeller
• 4 Kellerräume
• Tresor im Kellerraum
• Alarmanlage vorgerichtet
• Süd-West Terrasse
• neue Gartenanlage (2022)
• Bewässerungssystem (2022)
• Holzdeck mit beheizbarem Pool (2,5 x 7,0 m) u. Gegenstromanlage (2022)
• zwei Garagen

Einliegerwohnung (1,5 Zimmer)
• ca. 67m² Wohnfläche
• Zugänglich vom Hausinneren sowie von außen
• Badezimmer / WC mit Lüftung
• Zusätzlicher Stauraum
• Kitchenette mit angrenzendem Essplatz
• Wohnen und Essen auf ca. 60 m²

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – 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 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.

Número da propriedade: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 165.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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: 25015002 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Pessoa de contacto

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

Klaus Hemetsberger

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com