

76227 Karlsruhe / Durlach

Hochwertig kernsaniert - modernes Wohnhaus mit Pool und Privatsphäre



Kaufpreis

1.295.000 €

Wohnfläche

304,2 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

072513060600

neubau@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	304,2 m ²
Zimmer	8
Badezimmer	2
Grundstücksfläche	639 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	4.257,07 €

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-06-02
Primär-Energieträger	PELLET
Energieverbrauchskennwert	62.80

Ausstattung

Bad	
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Hochwertig kernsaniert - modernes Wohnhaus mit Pool und Privatsphäre

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich am Geigersberg und damit in einer der begehrtesten Wohnlagen Karlsruhes. Die erhöhte und angenehm ruhige Lage verbindet ein grünes Wohnumfeld mit kurzen Wegen nach Durlach und in die Karlsruher Innenstadt.

Online-ID:
PWNUPDEY

Objekt-Nr.:
222836



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen rund um Geigersberg und Turmberg, die vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien bieten. Gleichzeitig ist die historische Durlacher Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und ihrem besonderen Flair schnell erreichbar.

Auch im Alltag überzeugt die Lage: Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich gut erreichbar im Umfeld. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ergänzt die Wohnqualität.

Die Kombination aus begehrter Höhenlage, Ruhe, Naturnähe und der Nähe zum urbanen Leben macht den Geigersberg zu einer der gefragtesten Wohnadressen im Karlsruher Stadtgebiet.

Ausstattungs-Beschreibung

- Kernsanierung des Wohnhauses im Jahr 2023
- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit Miele Geschirrspüler und berbel Kochfeld samt integriertem Dunstabzug
- teilweise außergewöhnliche Raumhöhen von ca. 3,20 m im Erdgeschoss
- Zwei moderne und hochwertig ausgestattete Bäder mit begehbaren Duschen und Badewanne
- Dimmbare Einbauspots in sämtlichen Räumen
- Teilweise elektrische Fußbodenheizung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden, zusätzlich per App steuerbar
- Voll funktionsfähige Sauna im Untergeschoss

Objektbeschreibung

Ursprünglich im Jahr 1976 erbaut, wurde dieses außergewöhnlich großzügige Wohnhaus im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und technisch wie auch optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Auf rund 304,2 m² Wohnfläche eröffnet sich heute ein modernes Zuhause mit viel Raum, hochwertiger Ausstattung und bemerkenswerter Flexibilität – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen und großem Platzbedarf.

Die Immobilie vermittelt ein beeindruckendes Raumgefühl. In den zentralen Wohnbereichen sorgen Deckenhöhen von teilweise 3,20 m für Großzügigkeit und Weite. Eine klare, moderne Gestaltung, hochwertige Materialien sowie dimmbare Einbauspots in sämtlichen Räumen prägen das Erscheinungsbild. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder sowie eine hochwertige Einbauküche fügen sich stimmig in das Gesamtkonzept ein.

Der Wohnbereich mit Kaminofen öffnet sich zur geschützten und uneinsehbaren Terrasse und schafft einen fließenden Übergang in den Garten. Hier wartet eines der besonderen Highlights auf Sie: Der ca. 8 x 4 m große Pool. Die gewachsene Bepflanzung und dichte Hecken verleihen dem Außenbereich ein hohes Maß an Privatsphäre – ein Rückzugsort mit besonderem Freizeit- und Erholungswert.

Auch das Untergeschoss ist weit mehr als eine klassische Nebenfläche. Die großzügigen Räumlichkeiten erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und bieten beispielsweise Platz für Gäste, Homeoffice, ältere Kinder oder ein Aupair.

Besonderes Augenmerk wurde im Zuge der Sanierung auch auf die technische Ausstattung gelegt: Das Wohnhaus verfügt über eine im Jahr 2023 installierte Pelletheizung sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 20,5 kWp und einem Batteriespeicher mit ca. 16,6 kWh Kapazität. Im Jahr 2025 erzeugte die PV-Anlage rund 20,1 MWh Strom. Nicht selbst verbrauchter Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Der vorhandene Pool wird unabhängig von der Pelletheizung über eine Luft-Wärmepumpe beheizt. Elektrisch bedienbare Aluminiumrollläden mit zusätzlicher App-Steuerung unterstreichen den modernen Anspruch der Immobilie.

Eine separat gelegene Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Tor komplettiert das Angebot.

Mit rund 304,2 m² Wohnfläche verbindet dieses kernsanierte Haus ein außergewöhnliches Platzangebot mit moderner Technik, hoher Privatsphäre und einem Freizeitwert, den man nur selten findet. Ein Zuhause, das unterschiedlichsten Lebensmodellen Raum gibt - vom großzügigen Familienwohnen über Arbeiten von zu Hause bis hin zur komfortablen Unterbringung von Gästen oder einem Au-Pair.

Verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

Impressionen





