

**76227 Karlsruhe / Durlach****Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung am Geigersberg****365.000 €**

Kaufpreis

95,01 m²

Wohnfläche

4321 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Schürrer & Fleischer Immobilien
GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,01 m ²
Grundstücksfläche	4.321 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	95
Wohneinheiten	60

Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Hausgeld	538 €
Kaufpreis / qm	3.841,7 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.11.2027
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	155.10

Allgemeine Infos

vermietet



**Zustand**

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Kabel / Sat-TV	✓	
Gäste-WC	✓	

Bad

Dusche	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Willkommen in einer harmonisch geschnittenen 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage am Geigersberg, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

Auf rund 95 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stimmiges Wohnkonzept mit klarer Trennung von Gemeinschafts- und Rückzugsbereichen. Der großzügige Dielenbereich bietet viel Platz für Garderobe und Stauraum und schafft bereits beim Eintreten ein offenes, einladendes Raumgefühl.

Ein erstes, separat gelegenes Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. In unmittelbarer Nähe befinden sich die separate Küche sowie ein praktisches Gäste-WC, wodurch kurze Wege und ein funktionaler Alltag gewährleistet sind.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Zugang zur überdachten Südwest-Loggia, die mit ihrem Ausblick und der sonnigen Ausrichtung zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Im rückwärtigen, ruhig gelegenen Bereich befinden sich die privaten Räumlichkeiten: Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein raumhoch gefliestes Duschbad mit WC und Waschmaschinenanschluss schaffen einen komfortablen Rückzugsort.

Ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Angebot sinnvoll und sorgen für zusätzlichen Stauraum und Alltagserleichterung.

Eine Wohnung, die durch Struktur, Licht und Lage gleichermaßen überzeugt und ein rundum stimmiges Zuhause bietet.

Lage

Die Wohnung liegt in attraktiver Hanglage auf dem Geigersberg in Karlsruhe-Durlach innerhalb einer gepflegten, großzügig angelegten Wohnanlage mit angenehmem Wohnumfeld. Die erhöhte Lage, die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen sowie die sehr gute Anbindung an Innenstadt, Nahversorgung und ÖPNV vereinen Alltagstauglichkeit mit hoher Wohnqualität.

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)











