



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-63502

Exklusives Einfamilienhaus in Karlsruhe-Durlach: Ihr neues Zuhause auf dem Geigersberg!

Eckdaten

Kaufpreis

1.600.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unseren

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	327,0 m²
Grundstücksfläche	734,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1979
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Klimatisiert	
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.03.2035
Energiebedarf	220,8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	06.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Karlsruhe, die beeindruckende drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit etwa 310.000 Einwohnern, ist nicht nur ein bedeutender Verwaltungsstandort, sondern auch ein pulsierendes Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und Teile der malerischen Südpfalz. Hier verbindet sich kulturelle Vielfalt mit einem hohen Lebensstandard.

Durlach, als größter Stadtteil Karlsruhes mit rund 30.000 Einwohnern, begeistert durch seine hervorragende Lage im Osten der Stadt. Von der Rheinebene erstreckt sich Durlach über den Kraichgau bis hin in den Nordschwarzwald und ist seit Januar 2021 Teil des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord. Diese naturnahe Umgebung schafft ein angenehmes Wohnklima und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Ihre neue Immobilie befindet sich auf dem begehrten Geigersberg in einer ruhigen und exklusiven Wohnanlage, die Ihnen sowohl Rückzug als auch die Nähe zur urbanen Infrastruktur bietet.

Eine Haltestelle der Buslinie 26 ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in Minuten ins charmante Ortszentrum von Durlach. Dank der nahen Autobahn A5 sind Sie optimal angebunden und erreichen schnell Städte wie Mannheim, Stuttgart, Frankfurt (Main), Freiburg und Basel.

Für Familien ist die Lage ideal: Kindergarten, Grundschule und alle weiterführenden Schulen sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Apotheken liegen in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, diverse Bäckereien, einladende Restaurants und medizinische Versorgungsangebote finden Sie ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus erholsamer Wohnlage und städtischem Flair – willkommen in Ihrem neuen Zuhause auf dem Geigersberg!

Objektbeschreibung

10 Zimmer in ruhiger und exklusiver Lage mit Blick über Karlsruhe und bis zum Durlacher Turmberg!

Willkommen bei FALC Immobilien! Wir präsentieren Ihnen dieses beeindruckende Einfamilienhaus in ruhiger, exklusiver Lage am Geigersberg in Karlsruhe-Durlach – ein wahres Wohnjuwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Mit einer Grundstücksfläche von 734 m² und einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt 327 m² erwartet Sie hier ein einzigartiges Wohnambiente. Das Haupthaus überzeugt durch viel Tageslicht,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

reichlich Platz und eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum. Genießen Sie den offenen Wohn- und Essbereich, ein gemütliches Kaminzimmer, fünf weitere Zimmer, ein Tageslichtbad sowie drei separate WCs. Die funktionale Küche, ein praktischer Wirtschaftsraum und ein vielseitiger Hobbyraum runden das Angebot ab. Zudem laden ein 30 m² großer Balkon, eine großzügige Terrasse mit etwa 28 m², eine weitere kleine Terrasse und ein liebevoll angelegter Garten zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit etwa 78 m², 2 hellen Zimmern, einer Essküche, einem Bad und einem WC. Planen Sie eine Vermietung, können Sie hier mit einer attraktiven monatlichen Kaltmiete von etwa 1.000,00 € rechnen.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie sieben geräumige Kellerräume, ein Kühlraum, ein Schwimmbad mit Gegenstromanlage und Sauna sowie eine praktische Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb machen dieses Haus zu einem besonderen Lebensraum.

Die Fenster des Hauses sind überwiegend zweifach verglaste Holzrahmen aus dem Baujahr. Eine effiziente Gasheizung aus dem Jahr 2018 sorgt für eine angenehme Wärme, ergänzt durch Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, einschließlich des Kaminzimmers. Eine neuwertige Inverter-Klimaanlage aus 2018 im Wohnzimmer garantiert Ihnen ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Um das Objekt energetisch auf den neuesten Stand zu bringen haben wir für Sie einen Überblick über die dabei entstehenden geschätzten Kosten inkl. möglicher Fördermittel von einem Energieeffizienzexperten erstellen lassen. Ein Schaubild dazu finden Sie in den Bilddateien. Gerne stellen wir Ihnen den Sanierungsfahrplan und die empfohlenen Maßnahmen bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

Sie würden sich dieses Schmuckstück am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage und erhalten Sie Zugriff über unser ausführliches Exposé.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Rohdiamant mit großem Potenzial – Ihr neues Zuhause in Karlsruhe-Durlach!

Willkommen in einem einzigartigen Einfamilienhaus, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre kreativen Ideen und Gestaltungsträume zu verwirklichen!

Beim Betreten des freundlichen Eingangsbereichs haben Sie bereits Platz, um Ihre Garderobe unterzubringen. Betreten Sie nun das Herzstück des Hauses – den großzügigen, offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser beeindruckt durch hohe Decken, exklusive Holzverkleidungen und eine unverbaute Aussicht in Richtung malerische Pfalz und den Durlacher Turmberg. Hier werden Sie sich sofort wohlfühlen!

Treten Sie auf Ihren Balkon mit Nordwest-Ausrichtung und genießen Sie die frische Luft sowie die Ruhe in Verbindung mit dem Blick ins Grüne – der perfekte Ort zum Entspannen.

Über eine offene Treppe gelangen Sie ins gemütliche Kaminzimmer, wo Sie erholsame Abende mit Freunden und Familie verbringen können. Von hier aus erreichen Sie ein weiteres Zimmer sowie die Terrasse und den liebevoll angelegten Garten. Lassen Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf und gestalten Sie Ihre kleine Oase!

Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem eine praktische Küche mit Einbauküche, die direkt an einen Wirtschaftsraum angrenzt. Ein kleiner Flur führt Sie vom Esszimmer zum Tageslichtbad, das mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist, sowie ins Schlafzimmer mit eigenem Zugang zum Balkon. Ein helles Arbeitszimmer und ein Gäste-WC, beide über den Eingangsbereich zugänglich, runden das Erdgeschoss ab.

Über die stilvolle Marmortreppe erreichen Sie das Dachgeschoss, wo Sie einen Raum betreten, der ideal als Arbeits- oder Spielzimmer genutzt werden kann. Weiterhin finden Sie hier ein Schlafzimmer und ein separates WC. Vier Dachspeicher bieten zusätzlichen Stauraum.

Im Untergeschoss finden Sie eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Essküche, Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz sowie separatem WC – ideal für Gäste oder als zusätzliche Einnahmequelle. Außerdem stehen Ihnen hier drei Kellerräume und ein Kühlraum zur Verfügung.

Eine Etage tiefer erwartet Sie ein großzügiger Kellerbereich mit Heizungsraum, Waschküche, einem Schwimmbad mit Gegenstromanlage und Sauna, Werkstatt mit Zugang zum Garten und kleiner Terrasse sowie einem separaten WC. Der ebenfalls auf dieser Etage befindliche Hobbyraum wurde

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ausgebaut und kann nicht als ständiger Aufenthaltsraum, aber z.B. als Hobbyraum oder Arbeitszimmer, genutzt werden. Der Hobbyraum, das Schwimmbad, der Balkon und die zwei Terrassen wurden jeweils zu 50 % bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Sie können es kaum noch erwarten, dieses Schmuckstück endlich live zu besichtigen? Dann schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: clemens.tuerk@falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Clemens Türk, clemens.tuerk@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Pfinztalstraße 59, 76227 Karlsruhe-Durlach.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

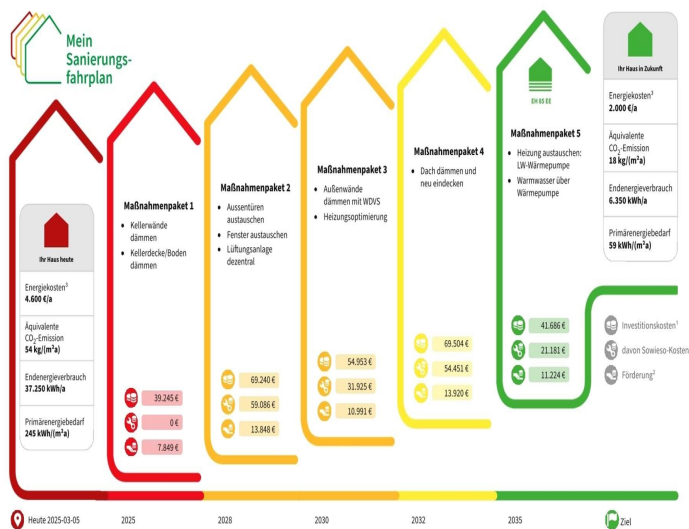
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des GFF geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

³ Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs nach Umsetzung des jeweiligen Maßnahmenpakets berechnet. In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



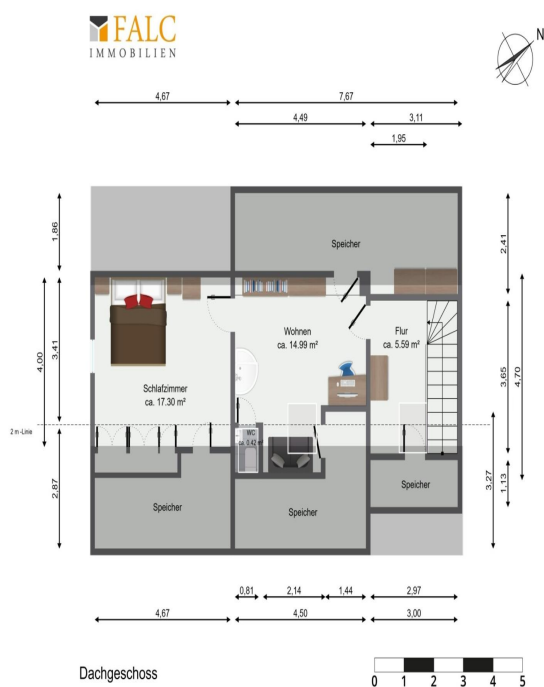
Seite 16/18



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



info@photo-media-store.net

Seite 18/18