



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-81151

Premiurlage Geigersberg – großzügiges Einfamilienhaus in Karlsruhe-Durlach mit Büroetage

Eckdaten

Kaufpreis

1.750.000,00 €

Provision

2,975 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unsere

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	360,0 m²
Grundstücksfläche	856,0 m²
Gesamtfläche	360,0 m²
Anzahl Zimmer	14,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.06.2032
Energiebedarf	199.4
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	28.06.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen in Karlsruhe-Durlach. Die Geigersbergstraße ist eine ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, das Umfeld ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, Villen und hochwertigen Wohnanlagen.

Aufgrund der Hanglage bietet dieses Objekt einen traumhaften Panoramablick über Karlsruhe bis zu den Vogesen und dem Pfälzer Wald. Der direkte Zugang zur Natur unterstreicht die hohe Lebensqualität der Lage. So sind Spaziergänge nur wenige Minuten entfernt durch Wiesen und Wald oder Grünflächen möglich. Freizeit- und Erholungsangebote im Kraichgau, Nordschwarzwald und der Rheinebene sind schnell erreichbar.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage am Stadtrand ist die Anbindung optimal. Die Karlsruher Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar. Über die nur wenige Fahrminuten entfernte Autobahn A5 gelangen Sie zügig in die Rhein-Neckar-Region und in Richtung Süden.

Durlach, der größte Stadtteil Karlsruhes, überzeugt mit seinem malerischen historischen Stadtkern, charmanten Gassen, Cafés und dem Wochenmarkt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Grund- und weiterführende Schulen finden Sie direkt vor Ort. Karlsruhe, als wichtiges Oberzentrum der Region Mittlerer Oberrhein, verbindet kulturelle Vielfalt mit einem hohen Lebensstandard. Ein exklusives Wohnambiente mit bester Infrastruktur.

Objektbeschreibung

Dieses besondere Haus, erbaut 1969/1970 in massiver Bauweise und 2004 erweitert, bietet 14 Zimmer verteilt auf mehreren Ebenen.

Es wurde von den Eigentümern kontinuierlich instand gehalten und laufend modernisiert. Mit einer Grundstücksfläche von 856 m² und einer Wohnfläche von ca. 360 m² bietet es Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie in allen Räumen viel Tageslicht, wodurch eine angenehme Wohn- und ggfls. Arbeitsatmosphäre entsteht.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich. Das helle Wohnzimmer mit ca. 24 m² und Kamin lädt zum Verweilen ein. Ein hohes Potenzial bietet die optionale Grundrissänderung: Durch Entfernen einer Wand zum angrenzenden Schlafzimmer (ca. 16 m²) entsteht ein offener Wohnraum von etwa 40 m².

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf eine große Südwest-Terrasse (58 m²) mit direktem Zugang zum wunderschön angelegten Garten. Dort können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich einen Ort der Erholung gestalten.

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

Auf dieser Etage befinden sich zudem eine helle Küche mit moderner Einbauküche und angrenzender Speisekammer, ein Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad (2013 erneuert, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken) sowie ein Gäste-WC. Eine weitere Option ist die Schaffung einer geräumigen Wohnküche (rund 27 m²) durch die Entfernung des Einbauschranks zwischen Küche und Esszimmer.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem kleinen Balkon. Zwei große Dachspeicher bieten Stauraum.

Das separat zugängliche Untergeschoss (bisher als Büro genutzt) verfügt über sieben helle, freundliche Räume, eine Teeküche, zwei separate WCs und eine kleine Terrasse. Dieser Bereich ist flexibel nutzbar, lässt sich leicht nach eigenen Wünschen anpassen oder kann zur Generierung zusätzlicher Einnahmen vermietet werden.

Das Kellergeschoss bietet vier Kellerräume, einen Heizungsraum und eine Garage mit elektrischem Torantrieb, die direkt und witterungsgeschützt über den Keller zu erreichen ist. Weitere Parkmöglichkeiten stehen vor dem Haus in der Straße zur Verfügung.

Die Ausstattung des Hauses ist solide und funktional. Die Böden im Untergeschoss sind mit Industrieparkett von 2005 ausgestattet, in den bisherigen Wohnbereichen finden Sie Fliesen-, Holz- und Parkettböden. Eine Gas-Zentralheizung aus 2021, teilweise erneuerte Stromleitungen, überwiegend moderne Fenster (eingebaut zwischen 2009 und 2021) bieten zeitgemäßen Komfort. Auch die Haustechnik wurde regelmäßig modernisiert.

Machen Sie sich einen ersten Eindruck im 360°-Immobilienrundgang. Mit einer unverbindlichen Anfrage erhalten Sie sofort Zugang zum ausführlichen Exposé und können auf Wunsch eine persönliche Besichtigung vereinbaren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.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. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

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 2,975 % 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



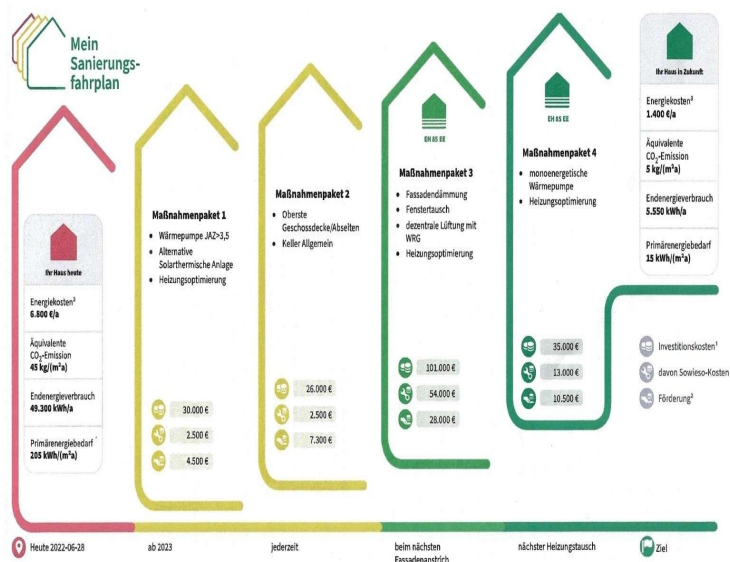
Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenmittlung 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 SFPP geltenden Förderprogramme berechnet und sind sehr 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.

Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler*innen

Jetzt bewerben!

karlsruhe-ost@falcimmo.de 0176 / 859 20 935 www.falcimmo.de



EINFACH MEHR.



Einfacher OpenImmo Import



Seite 14/14