

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

**Zukunftssicheres Design-Atriumhaus: Klasse B, 12kWp
PV, Klima, Kamin & Einlieger-Option**



Objekt-Nr. OM-288844

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

76189 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	447,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	360,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Versteckter Luxus in Daxlanden: Ihre private Oase mit absolutem Diskretions-Faktor

Suchen Sie maximale Privatsphäre, kompromisslosen Luxus und ein absolut ruhiges Refugium mitten im Leben? Dieses spektakuläre Design-Atriumhaus in Karlsruhe-Daxlanden bricht mit klassischen Standards und bietet Ihnen ein exklusives Wohnkonzept für höchste Ansprüche. Das Anwesen liegt perfekt geschützt in zweiter Reihe. Das vordere Gebäude fungiert dabei wie ein natürliches Sicht- und Schallschutz-Schild zur Straße: Sobald Sie das private Entree passieren, öffnet sich eine komplett eigene, uneinsehbare Welt – Ihre private Luxus-Oase. Mit 241 m² High-End-Wohnfläche und einem zusätzlich fantastisch ausgebauten, 120 m² großen Souterrain-Bereich vereint diese Liegenschaft repräsentativen Lifestyle mit maximaler Flexibilität. Ob für die große Familie, ein anspruchsvolles "Work & Live" unter einem Dach oder als privates Wellness-Refugium – hier investieren Sie in absolute Freiheit und Ruhe.

Das Haupthaus: Licht, Design und High-End-Komfort

Hinter Ihrer neuwertigen Doppelgarage betreten Sie das private Anwesen. Das durchdacht sanierte Haupthaus besticht durch anspruchsvolle Architektur, modernste Technik und erlesene Materialien:

Erdgeschoss: Das Herzstück bildet das fließende Raumkonzept aus einer maßgefertigten Schreinerküche (mit Premium-Markengeräten von Samsung, Neff und Bora-Abzug), dem eleganten Essbereich und dem großzügigen Wohnzimmer mit echtem Kaminofen (behördlich abgenommen). Bodentiefe Panoramafenster führen direkt auf die weitläufige, komplett uneinsehbare Sonnenterrasse mit stylischen Rost-Stahl-Elementen und den pflegeleichten Garten.

Obergeschoss: Zwei helle, klimatisierte Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Hobbyraum oder Office) mit eigenem Designer-Duschbad. Der Master-Bereich ist als private Suite gestaltet: Schlafzimmer mit Balkon, separate Ankleide und ein luxuriöses Tageslicht-Bad inklusive Whirlpool von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe Rainshower-Dusche.

Dachgeschoss: Ein voll klimatisierter, großzügiger Loft-Bereich für höchste Ansprüche – perfekt als exklusives Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsort.

Das Souterrain: 120 m² perfekt ausgebautes Flächenpotenzial

Im Untergeschoss erwartet Sie ein absolut hochwertig und wohnlich gestalteter Nutzflächen-Bereich, der über große, bodentiefe Fenster mit reichlich Tageslicht versorgt wird und über einen eigenen Zugang verfügt:

Ausstattung: ca. 120 m² Gesamtfläche mit großzügigem Wohn-Essbereich, eigener Terrasse, zwei separaten Räumen, moderner Einbauküche und Fußbodenheizung. Die Einheit wird vollkommen bezugsfertig und teilmöbliert inklusive hochwertiger Küchenutensilien, Geschirr, Waschmaschine und Trockner übergeben.

Zukunftssichere Technik & Nachhaltigkeit

Dieses Haus ist energetisch und technisch bereits im nächsten Jahrzehnt angekommen – Sie erwerben absolute Planbarkeit ohne Sanierungsstau:

ZUSATZ-OPTION FÜR INVESTOREN & MEHRGENERATIONEN: Das autarke Vorderhaus des Ensembles (Einfamilienhaus), OG teilausgebaut kann für 400.000 € optional erworben werden. Perfekt zur vollständigen Refinanzierung des Haupthauses oder zur späteren Eigennutzung. Kein Zwangskauf – das Hinterhaus ist autark als Einzelobjekt erwerbbar.“

Ausstattung

Ausstattungs Highlights: Vollflächige Fußbodenheizung, edle Echtholzdielen (Eiche gekittet), vollautomatische, wetterabhängige Jalousien, hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster in edlem Anthrazit und eine Steico-Flex-Dachbodendämmung (Typ 036). Das Treppengeländer verfügt über eine integrierte LED-Beleuchtung im Handlauf.

Energieeffizienz: Hervorragende Klasse B (Endenergieverbrauch nur 67,08 kWh/(m²a)) dank moderner Bosch Gas-Hybrid-Therme (25 kW, Baujahr 2025, bereits vorbereitet für künftigen Strom- und Wasserstoffbetrieb).

Autarkie: 12 kW Photovoltaikanlage inklusive 5 kW Batteriespeicher (installiert 2023) für minimale Nebenkosten.

Smart & Sicher: IP-basierte Videosprechanlage (Steuerung via Smartphone) samt elektrischem Türöffner, komplett neu strukturierte Elektrik (2024).

E-Mobilität: Frisch erneuerte Doppelgarage (2025) inklusive neuem Dach, Elektrik und Tor sowie einer starken 22 kW Wallbox für schnelles Laden direkt am Haus. Weitere 3 Stellplätze befinden sich auf dem Areal.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Maklerkontakt untersagt: Die Verwendung dieser Kontaktdaten für Zwecke der gewerblichen Immobilienvermittlung ist ausdrücklich nicht gestattet. Unaufgeforderte Anrufe oder E-Mails durch Immobilienbüros werden nicht beantwortet.

Lage

Lage: Urbanes Leben im grünen Herzen von Karlsruhe-Daxlanden

Die Rappenwörthstraße kombiniert das dörfliche, gewachsene Flair eines familienfreundlichen Stadtteils mit perfekter urbaner Anbindung an die Karlsruher City.

Mobilität: Die Tram-Linie 3 ist in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 18 Min. bis zum Europaplatz). Perfekter Autofokus über die Südtangente und B36 zu den Autobahnen A5/A8.

Freizeit-Highlight: Das berühmte Rheinstrandbad Rappenwört sowie das Naturschutzgebiet Fritschlach liegen quasi vor der Haustür und sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur: Schulen, Kitas, Ärzte und hervorragende Nahversorgung (Edeka, Penny) befinden sich im unmittelbaren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche frontal



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer + Kamin



Esszimmer

Exposé - Galerie

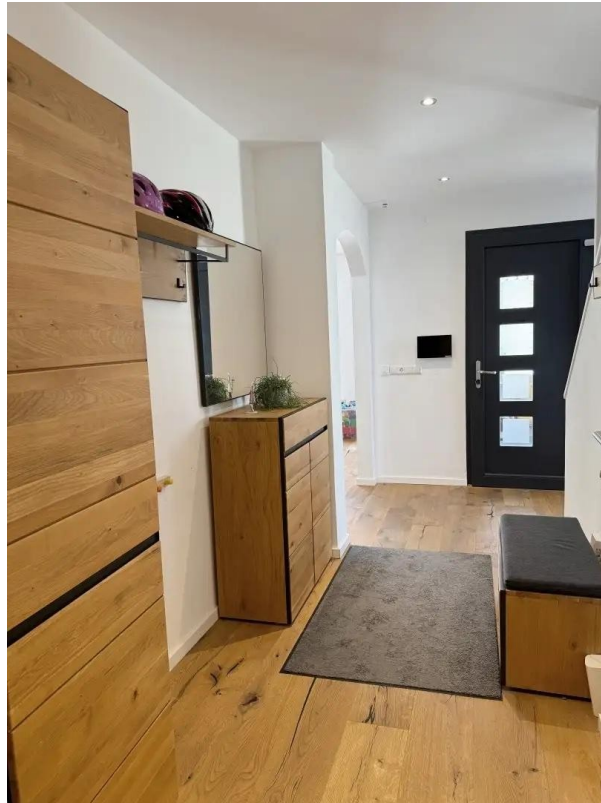


Frontansicht Hinterhaus



Terrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

Exposé - Galerie



WC EG



Kind 2

Exposé - Galerie



Kind 1



Flur OG

Exposé - Galerie



Schlazimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Masterbad on Suite

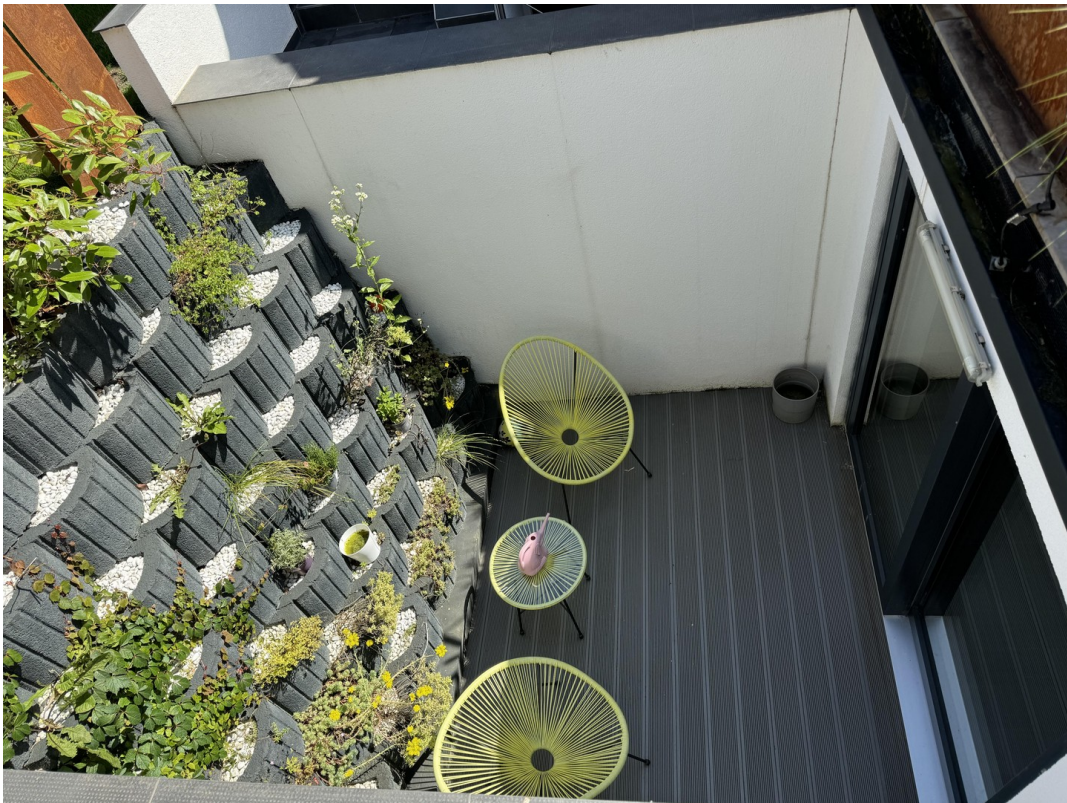


Dusche Masterbad

Exposé - Galerie



Studio



Untergeschoss Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Vogelperspektive Haus 1+Haus2

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick in den Hof



Hausansicht

Exposé - Galerie



Küche Untergeschoss



Wohnraum UG

Exposé - Galerie

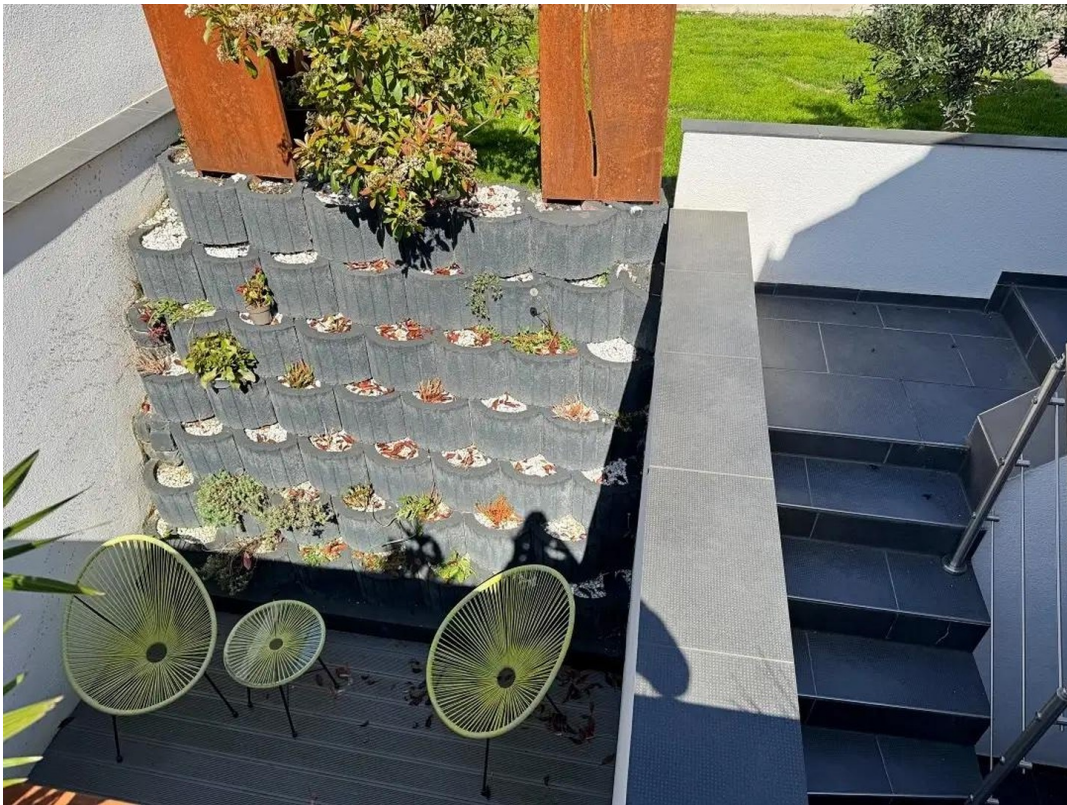


Bad UG



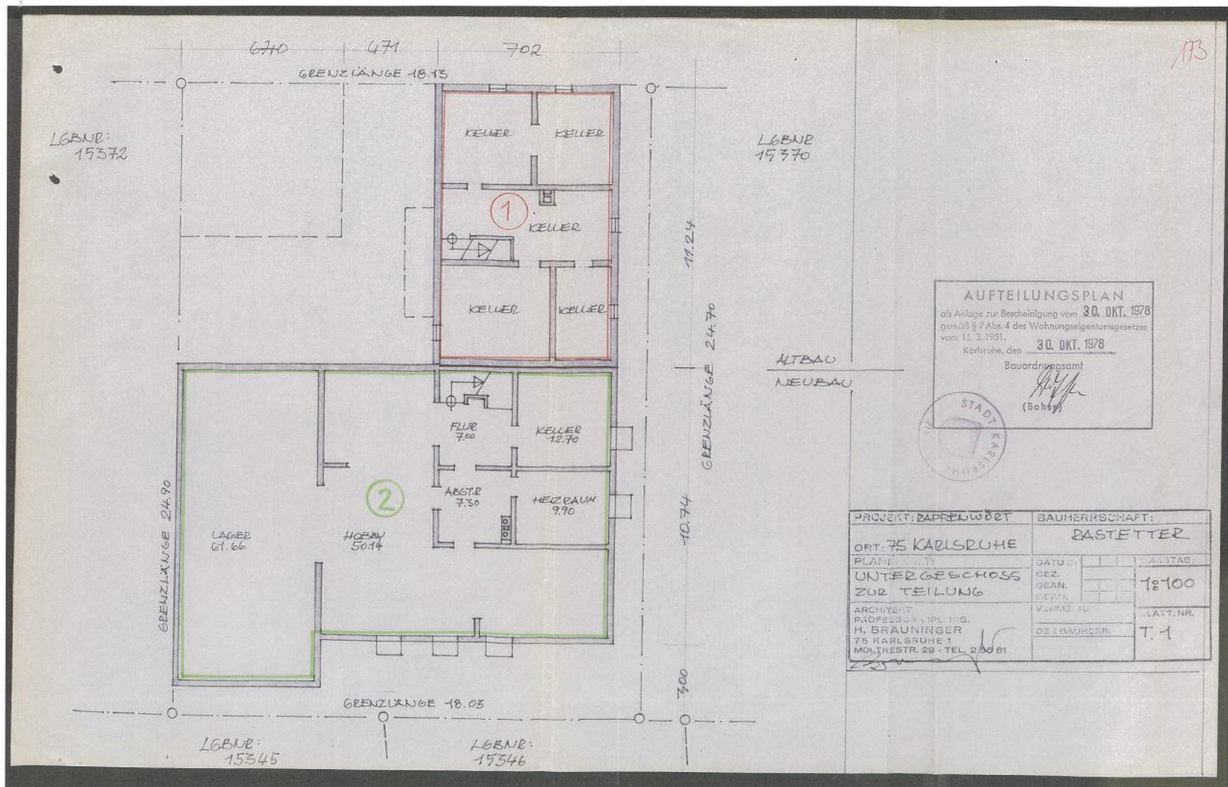
Blick zum Treppenabgang ELW

Exposé - Galerie

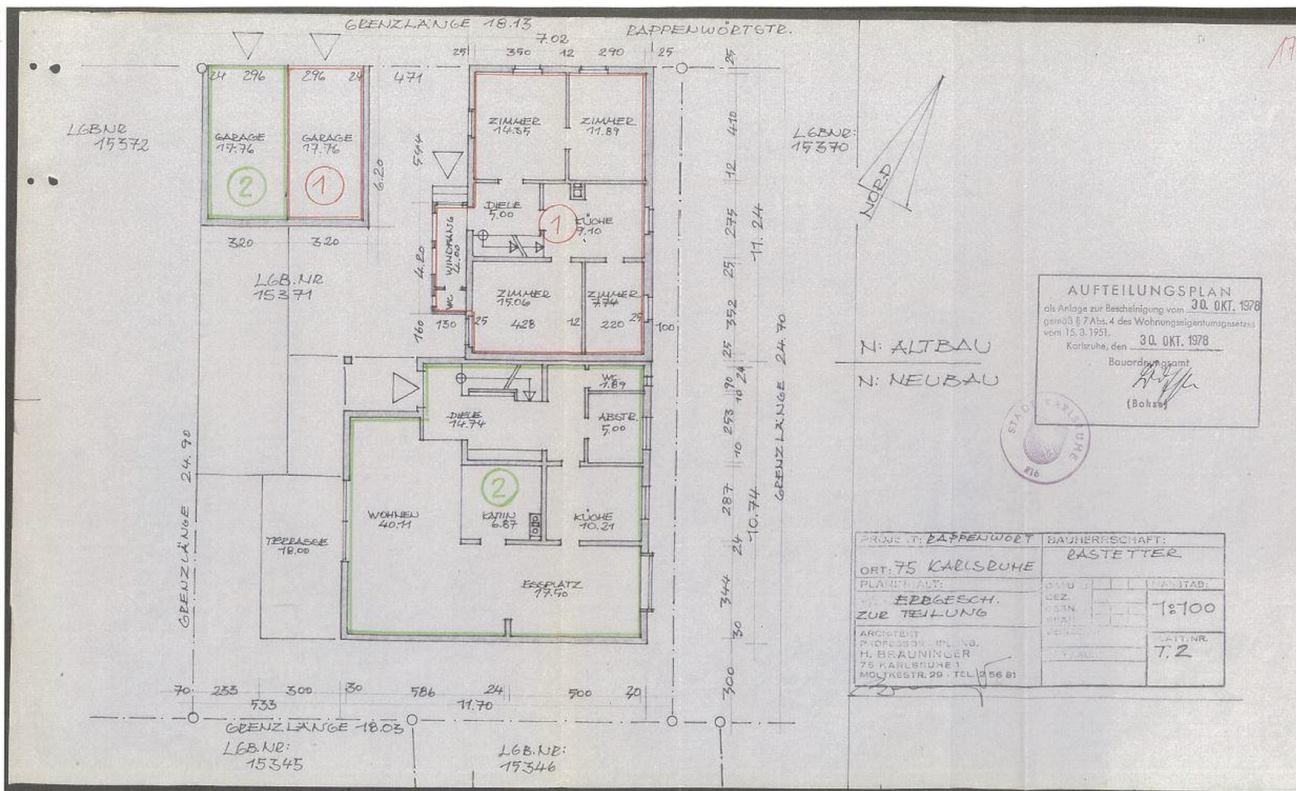


Blick auf den Balkon UG

Exposé - Grundrisse

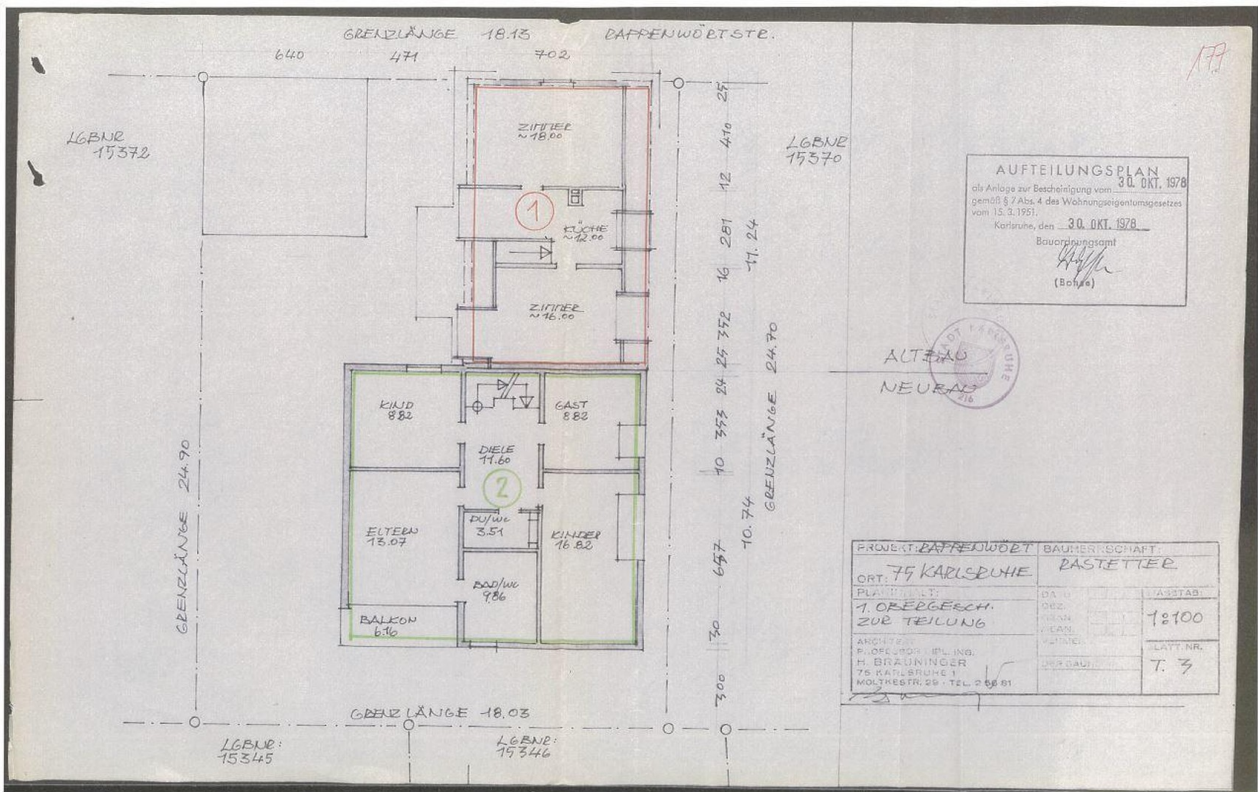


Untergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss