

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

Exklusives Einfamilienhaus mit großem Garten & Pool in Karlsruhe-Durlach (Geigersberg) zu vermieten



Objekt-Nr. OM-452068

Einfamilienhaus

Vermietung: **4.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Robert Jenner

76227 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.650,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	310,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In gehobener, ruhiger Lage am begehrten Geigersberg präsentiert sich diese freistehende Villa in einer großzügig angelegten, gepflegten Gartenanlage als wahres Traumhaus – stilvoll, repräsentativ und geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen.

Die Wohnfläche von ca. 315 m² verteilt sich auf drei Etagen zuzüglich Kellergeschoss und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – das Haus passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an.

Das Erdgeschoss begeistert mit zwei ineinander übergehenden, großzügigen Wohnräumen, die durch ihre Offenheit und Helligkeit eine einladende, gemütliche Atmosphäre schaffen. Der angrenzende Wintergarten bietet selbst an regnerischen Tagen einen charmanten Rückzugsort.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten mit Pool. In den warmen Monaten verlagert sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen – sei es beim Essen im Freien, beim Entspannen am Wasser oder beim Zusammensein mit Familie und Freunden.

Der separate Schlaftrakt umfasst drei Zimmer sowie ein Badezimmer und bietet einen angenehm privaten Bereich. Von hier aus erreichen Sie auch den Saunabereich mit Zugang zum Garten – ein ruhiger Rückzugsort, besonders in der kühleren Jahreszeit.

Im Obergeschoss befindet sich eine separate Maisonette- bzw. Attikawohnung mit großer Dachterrasse. Ob als Wohnraum für weitere Familienmitglieder, als Arbeitsbereich oder zur teilweisen Vermietung – hier entstehen zusätzliche Freiräume. Parkettboden und ein Kamin sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um flexibel nutzbare Räume, beispielsweise für Gäste, Hobbys oder Fitness. Ein weiteres Badezimmer sowie ausreichend Abstell- und Kellerräume sind ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird dieses elegante Gesamtbild durch eine großzügige Garage sowie zusätzliche Stellplätze in der Einfahrt.

Ausstattung

Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit luxuriöser Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung:

- Freistehende Villa in exklusiver, sonniger Lage
- Großzügige, gepflegte Gartenanlage mit Pool und Gartenhaus
- Weitläufige, helle Wohnbereiche mit fließenden Übergängen
- Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohlfühlbereich
- Direkter Zugang von Wohnbereich zur Terrasse und in den Garten
- Separater Schlaftrakt mit drei Zimmern und Bad
- Saunabereich mit Gartenzugang – Wellness im eigenen Zuhause
- Stilvolle Attikawohnung / Maisonette mit großer Dachterrasse
- Flexible Nutzung: Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder Teilvermietung
- Voll nutzbares Untergeschoss mit Gäste-, Hobby- und Fitnessflächen
- Großzügige Garage plus zusätzliche Stellplätze
- Modernisierter, gepflegter Zustand mit hochwertiger Anmutung

Einladend, charmant und zugleich luxuriös – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Karlsruhe-Durlach am Geigersberg.

Geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün, bietet diese Umgebung ein sicheres, geborgenes und zugleich repräsentatives Wohnumfeld. Hier genießen Sie Privatsphäre auf höchstem Niveau, eingebettet in eine gewachsene, gehobene Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Familien finden ein ideales Umfeld vor – Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben, sodass sowohl die Durlacher Altstadt als auch die Karlsruher Innenstadt schnell erreichbar sind.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen beginnen praktisch vor Ihrer Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	178,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer / Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer 2



EG - Wintergarten

Exposé - Galerie



EG - Badezimmer



EG - Eingang / Diele

Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Küche (KI-Animation)

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer (KI-Animation)



OG - Wohnzimmer 1



OG - Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



OG - Wohnzimmer 3



OG - Badezimmer



OG - Balkon 1

Exposé - Galerie



OG - Balkon 2



UG - Badezimmer

Exposé - Galerie



UG - Hobbyraum



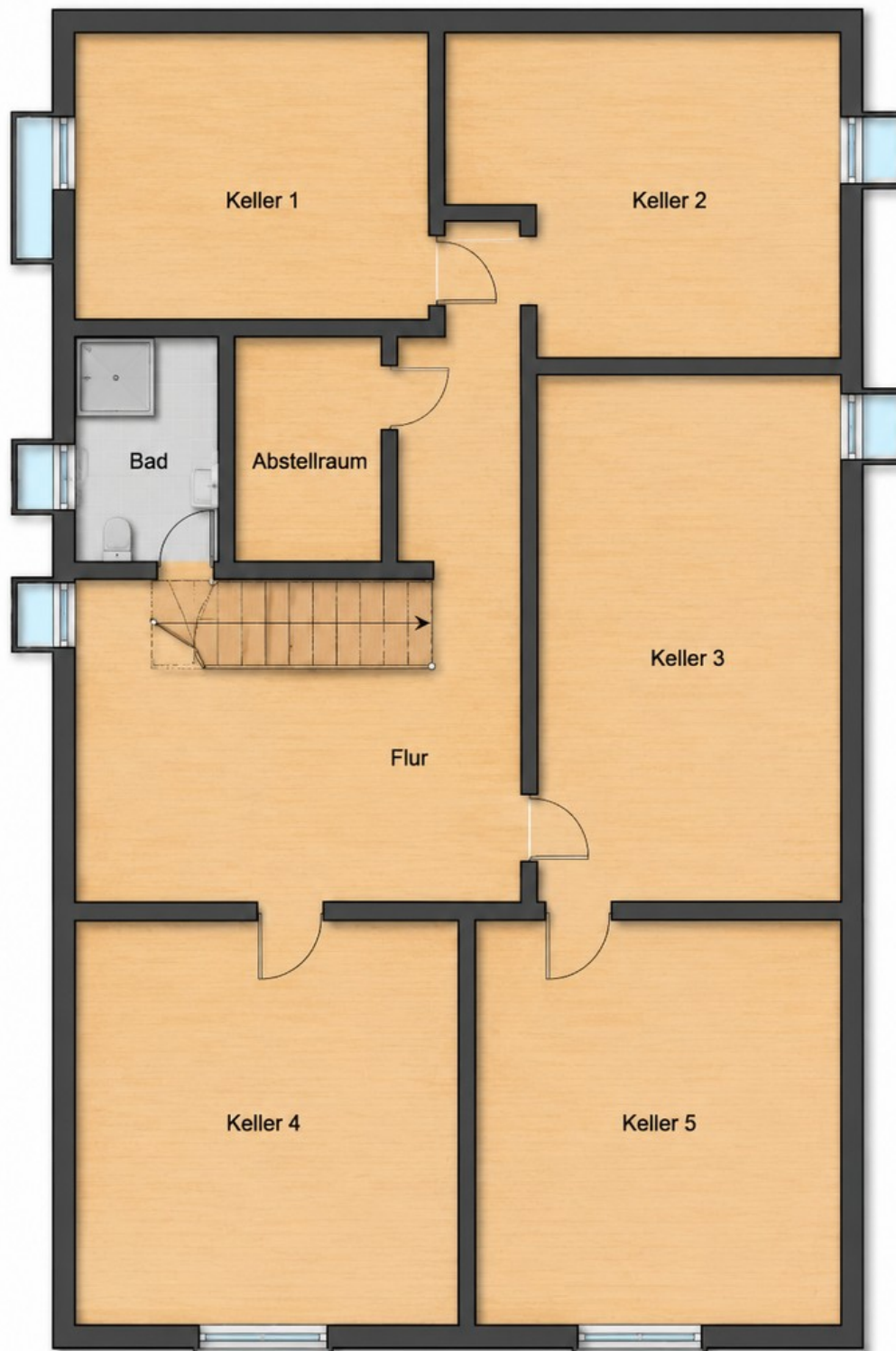
Garage

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss