

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

Einfamilienhaus in Top-Lage in Karlsruhe-Durlach am Geigersberg



Objekt-Nr. OM-454709

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.100.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Jenner

76227 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.334,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	320,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Von der großzügigen Diele aus erschließen sich sämtliche Räume des barrierefreien Erdgeschosses. Hochwertige Natursteinfliesen sowie elegante Parkettböden unterstreichen das stilvolle Ambiente.

Das Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin bildet das Herzstück der Villa. Große Fensterflächen eröffnen einen traumhaften Blick auf den Turmberg und sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die charmante Küche im französischen Landhausstil lädt zu geselligen Kochabenden und entspanntem Familienleben ein.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die uneinsehbare Südterrasse mit herrlichem Ausblick. Elektrische Markisen und ein Außenkamin schaffen hier den perfekten Rahmen für entspannte Stunden und stilvolle Abende im Freien.

Der Garten bietet viel Platz für Familie, Erholung und Freizeitgestaltung.

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben drei weiteren Zimmern stehen hier zwei moderne Duschbäder, ein großzügiger Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Abstell- und Vorratsräume sowie die Haustechnik zur Verfügung. Der direkte Zugang zur Doppelgarage rundet das Raumangebot ab. Dank des separaten Eingangs eignet sich dieser Bereich auch ideal als Einliegerwohnung, Gästeetage oder Home-Office-Bereich.

Diese besondere Villa bietet die seltene Gelegenheit, ein Anwesen in erstklassiger Lage nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ausstattung

Heizung - Gaszentral (2018 erneuert)

Elektrik - FI nachgerüstet

Boden - Parkett, Fliesen, Laminat zum Teil im Untergeschoss

Bad - im UG (2018 erneuert)

Fenster - Holz, doppelverglast

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, 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 - Galerie



Außenansicht 02



EG - Diele



EG - Küche 1

Exposé - Galerie



EG - Küche 2



EG - Esszimmer

Exposé - Galerie



EG - Esszimmer / Wohnzimmer



EG - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG - WC



Terrasse

Exposé - Galerie



EG - Badezimmer 1



EG - Badezimmer 2



EG - Badezimmer 3

Exposé - Galerie



UG - Schlafzimmer



UG - Badezimmer

Exposé - Galerie



UG - Hobbyraum



Außensitzplatz

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

