

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005

Preisreduzierung: nur noch 3 Häuser  
verfügbar - Haus 7 Variante A -  
Fertigstellung ca. Januar 2025



Ort:

76227 Karlsruhe / Durlach

Beschreibung:

Lifestyle & Leichtigkeit

Mitten im Grün eines großen Innenhofs entstehen diese großzügig modernen Doppelhaushälften von exzellenter Wohnqualität. Eine außergewöhnliche Immobilie für Anspruchsvolle, in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

Moderner Wohnstil, hochwertiges Design und eine ausgezeichnete Ausstattung, wirken hier perfekt zusammen. Von außen überzeugen die Häuser mit zeitlos eleganter Architektur, Fassaden mit bodentiefen Fenstern und dezenter Farbgebung – daran wird man sich nie sattsehen.

COMING HOME

Im Inneren stehen starke Werte im Mittelpunkt: Wohnflächen von ca. 141-168 m<sup>2</sup>, vier bis fünf Zimmer auf drei Wohnebenen. Im offenen Erdgeschoss finden Sie das Herzstück Ihres neuen Zuhauses: der wunderschöne Wohn- und Essbereich, mit offener Küche, hier kommt die Familie zusammen! Das prägende Stilmittel: Tageslicht! Durch die bodentiefen Fensterflächen und die vier Meter breiten Schiebeelemente zur Terrasse erstrahlen die Räume in zauberhaftem Glanz. Sie bilden Sie traumhafte Blickbeziehungen zum Außenbereich und der Umgebung! Auf

Preis/Kauf:

995.000,00 €

Preis/m<sup>2</sup> 5.922,00 €

Wohnfläche:

168 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:

5

Grundstücksfläche:

196 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautions:

k.A.

Anbieter:

Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG

Herr Robin Heine

Karl-Friedrich-Straße 22

76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 9874919

Telefax: 0721 9874919

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Beschreibung (Forts.):

der Sonnenterrasse und im hübschen Garten setzt sich das sagenhafte Wohngefühl fort.

PERFECT MATCH

Das Obergeschoss mit zwei bis drei Zimmern lädt Eltern und Nachwuchs zum Leben ein! Im hochwertig ausgestatteten Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Wanne fehlt es nicht an modernster, exklusiver Ausstattung. Für einen Home-Office-Arbeitsplatz oder ein Gästezimmer finden Sie hier ebenfalls vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Dachgeschoss ist ein einziges Highlight durch den atemberaubenden Master-Bedroom mit direkt anliegender Dachterrasse im Penthouse Stil. Von hier aus genießen Sie Ihren Sundowner am Feierabend! Außerdem verfügt dieser über eine begehbare Ankleide sowie Bad en Suite – hier bleiben keine Wünsche offen!

Das Untergeschoss bietet neben der Waschküche und dem Technikraum noch ein bis zwei Hobbykeller, die als Stauraum oder als hauseigenes Fitnessstudio/Heimkino ausgebaut werden können.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Lage:  
HEIMVORTEIL

Das hochwertige Oberwald Carré gehört zum geschichtsträchtigen Durlach, in welchem die exklusiven Doppelhaushälften ihre Heimat haben. Die Durlacher Altstadt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ist heute das Wahrzeichen dieses facettenreichen Stadtteils. In der Raiherwiesenstraße, direkt um die Ecke, finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und eine Apotheke.

Durlach – Mittelalter trifft Moderne

Der gut erhaltene, mittelalterliche Stadtkern von Durlach mit seinen denkmalgeschützten und liebevoll restaurierten Gebäuden lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Der tägliche Markt beim alten Rathaus, die verwinkelten Gassen und die historischen Bauten wie das Basler Tor sowie die Karlsburg geben Durlach seinen besonderen Charme.

ALTSTADTGEFLÜSTER

Das Gebiet An der Raumfabrik ist nur einen Katzensprung entfernt vom Oberwald Carré! Hier finden Sie schöne Restaurants, Cafés und das Vogelbräu! Im naheliegenden Industriegebiet von Durlach Aue haben sich Tankstellen, Discounter sowie Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Autobahnauffahrt Karlsruhe Durlach ist in wenigen Minuten



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Lage (Forts.):

erreichbar, ebenso mehrere Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe in der Killisfeldstraße und am Durlacher Bahnhof, hier erreichen Sie auch Verbindungen der Deutschen Bahn.

Leben im Einklang mit Natur und Kultur in der Stadt

Der Freizeitwert Durlachs kann sich auch sehen lassen: Neben zahlreichen Vereinen empfehlen sich zwei Schwimmbäder und viele kulturelle Einrichtungen. Die schönsten Naherholungsgebiete wie z.B. der im Herzen von Durlach liegende Schlossgarten mit seinen alten Bäumen und der Durlacher Turmberg ziehen viele Spaziergänger an.

Ausstattung:

Einige Highlights:

Energieoptimierter Neubau: „Effizienzhaus 55“  
Wärmedämmung nach neuesten Standards  
Ökologische, begrünte Flachdächer  
Heizung als Wärmepumpenanlage  
Fußbodenheizung mit separater Temperaturregelung  
Master Bedroom mit Bad en Suite und Ankleide  
Große Terrassen im Erd- und Dachgeschoss  
Flexibilität an der Grundrissgestaltung



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Sonstiges:  
Jetzt Wohnräume erfüllen.

Ob bauen, kaufen oder modernisieren, mit unserer individuellen Baufinanzierung können Sie günstige Zinsen und weitere Vorteile nutzen. Lassen Sie sich jetzt von uns beraten.

Ein unschlagbares Team - Marktführer in der Region zwischen Karlsruhe und Pforzheim:

Unsere Baufinanzierungsspezialisten stehen Ihnen vor Ort kompetent zur Seite.

Energiedaten:  
Energieausweises: Bedarf  
Endenergiebedarf: 20.40  
Wert inkl. Warmwasser: Ja  
Befeuerungsart: Wärmepumpe  
Baujahr: 1953  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Baujahr: 1949  
Heizungsart: Fernwärme  
Befeuerungsart: Fernwärme  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 123000000.00  
Energiepass Stromwert: 134000000.00  
Energiewert inkl. Warmwasser:



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Energiedaten (Forts.):

Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

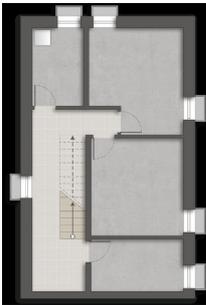


Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109977

Anbieter-Objekt-ID: 105554-005



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de