

Immo-ID: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906

Weitblick am Turmberg - Toplage in Karlsruhe !



Preis/Kauf:
1.790.000,00 €

Wohnfläche:
361 m²

Anzahl Zimmer:
16

Grundstücksfläche:
946 m²

Courtage/Kautiion:
Courtage 3,57 % incl. MwSt.

Anbieter:
bks Finanz Vermittlung AG
Herr Paul Scherf
Südring 1
75031 Eppingen
Telefon: 00491717162995
Telefax: 0721 381340 34
p.scherf@bks-finanz.de
www.immoBLU.de

Ort:
76227 Karlsruhe / Durlach

Beschreibung:
In exklusiver Höhenlage von Karlsruhe-Durlach, ruhig gelegen in einer Sackgasse am Turmberg, erwartet Sie ein klassisches Architekten-Haus mit herrlichem Fernblick, weitläufigem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen kombiniert eine der besten Wohnlagen von Durlach mit großzügiger Wohnfläche auf fünf Etagen. Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Teilvermietung.

Die Lage gewährleistet Ruhe, Privatsphäre und einen beeindruckenden Ausblick über Durlach, Karlsruhe und die Rheinebene. Das Grundstück empfängt Sie mit liebevoller Begrünung und gemütlichen Sitzmöglichkeiten rund ums Haus. Dahinter erstreckt sich der weitläufige, terrassierte Garten mit Natursteinmauern, Pflanzenvielfalt und altem Baumbestand, einem kleinen Teich und mehreren geschützten wie sonnigen Sitzplätzen - ein Außenbereich mit vielseitigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt das Grundstück über eine Garage und einen Außenstellplatz.

Das Haus umfasst ca. 423m² Wohn- und Nutzfläche. Zwei separate Wohnungen im Garten - und Erdgeschoss verfügen über Wintergarten, Terrasse, Küche, Bad, separates WC sowie Schlaf- und Wohnzimmer. Das Untergeschoss bietet neben zu Wohn- bzw. Praxiszwecken umgebauten Räumen



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: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906



Beschreibung (Forts.):

auch Technik- und Hobbyraum sowie großzügige Lagerflächen und Zugang zum Garten.

Seit dem Baujahr 1936 wurde das Haus mehrfach erweitert und modernisiert, unter anderem durch einen Ausbau des Dachgeschosses 1969 sowie der Erneuerung des Gartengeschosses im Jahr 1996. Des Weiteren wurden zahlreiche Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und baulich soliden Zustand, entspricht jedoch in einigen Bereichen nicht mehr heutigen Ausstattungs- und Energiestandards. Dadurch bietet sich Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie zeitgemäß zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Lage:

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Karlsruhe-Durlach, am Hang des Turmbergs. Diese exklusive Lage bietet nicht nur Ruhe und Naturnähe, sondern auch einen atemberaubenden Blick über die Rheinebene bis zu den Pfälzer Bergen.

Entfernungen:

- Durlacher Altstadt / Zentrum: ca. 1 km
- Bahnhof Karlsruhe-Durlach: ca. 2 km
- Autobahnanschluss A5 (Karlsruhe-Durlach): ca. 3 km
- Straßenbahnhaltestelle: ca. 800 m
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1 km
- Schulen und Kindergärten: ca. 1–2



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: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906



Lage (Forts.):
km

Durlach ist der größte Stadtteil Karlsruhes und zeichnet sich durch seine historische Altstadt, vielfältige Kulturangebote und eine hervorragende Infrastruktur aus. Die B3 befindet sich in direkter Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie die A5 Richtung Frankfurt und Basel. Ebenso an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr (Bahnhof Durlach). In der Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Spaziergänge am Turmberg, Weinberge, Waldpfade und Panoramablicke über die Rheinebene. Auch die Nähe zum Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord machen diese Lage besonders attraktiv.

Ausstattung:

Untergeschoss:

- Zugang zum Garten
- Praxisräume mit eigenem Bad
- Hobbyraum, Heizraum mit Öl-Zentralheizung, weitere Nutz- und Lagerräume

Gartengeschoss:

- Küche, separates Esszimmer
- Schlafzimmer, Badezimmer
- Bibliothek / Durchgangszimmer
- Großes Wohnzimmer mit Blick in den Garten
- Mehrseitiger Zugang zu Terrasse und



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: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906



Ausstattung (Forts.):

Wintergarten

Erdgeschoss:

- Großzügige Wohnung mit mehreren Zimmern – ideal als separate Einheit
- Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- Weitere Wohneinheit
- Großer, sonniger Balkon mit malerischer Aussicht

Dachgeschoss

- Ausgebaut mit zwei Gauben zur Straße und Gartenseite
- Panoramablick über Karlsruhe und bis zu den Pfälzer Bergen

Außenbereiche

- Großzügiger Garten mit vielfältiger Bepflanzung, altem Baumbestand und mehreren Sitzmöglichkeiten
- Teilweise überdachte Terrassen rund ums Haus
- Garage mit Außenstellplatz

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren

Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.



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: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906



Sonstiges (Forts.):

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich.



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: 110197

Anbieter-Objekt-ID: PS-13906



Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 352.60

Befeuerungsart: Öl

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

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