

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe-Durlach

Charmante Villa mit Turmblick in Durlach



Objekt-Nr. **OM-297818**

Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Knappschneider

76227 Karlsruhe-Durlach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	685,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In bevorzugter Lage unterhalb des Turmbergs liegt die charmante Villa aus dem Jahr 1895 auf einem nach Süden ausgerichteten Grundstück von 685 m².

Das Haus ist massiv aus Bruch- und Ziegelstein errichtet, im OG teilweise in Fachwerkkonstruktion.

Die Wohnfläche beträgt auf 2 Geschossen ca. 170 m²

Das Haus ist vollständig unterkellert mit direktem Zugang zur Doppelgarage.

Im EG befinden sich ein großzügiger Wohn-/Eßbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse, eine Küche mit Zugang zum Gartenhof und zur Pergola, ein Duschbad, ein Gäste WC, ein Schlafzimmer und ein kleines Arbeitszimmer. Im OG ein komplett ausgestattetes Bad, ein Gäste WC und 2 große Zimmer, wovon eines mit einem großen Balkon ausgestattet ist.

Der große und sonnige Garten bietet einen herrlichen Rückzugsort zum Feiern, Relaxen und Spielen.

Ausstattung

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig. In Teilen sind auch Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Anwesen mit herrlichem Blick auf den Turmberg befindet sich im beliebten Wohn- und Villengebiet in fußläufiger Nähe zum wunderschönen und malerischen Altstadt kern von Karlsruhe Durlach.

Das Freizeitgebiet auf dem Turmberg ist zu Fuß oder über die Bergbahn einfach zu erreichen und verspricht einen hohen Freizeitwert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Durlach vorhanden. Auch weiterhin benötigte Dienstleistungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, öffentliches Schwimmbad, Sporteinrichtungen usw. sind bequem in Kürze zu erreichen.

Die verkehrsgünstige Anbindung Richtung Karlsruhe und die umliegenden Stadteile über öffentliche Verkehrsmittel sowie zu den Autobahnen A 5 und A 8 zeichnet die besondere Lage der Immobilie aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

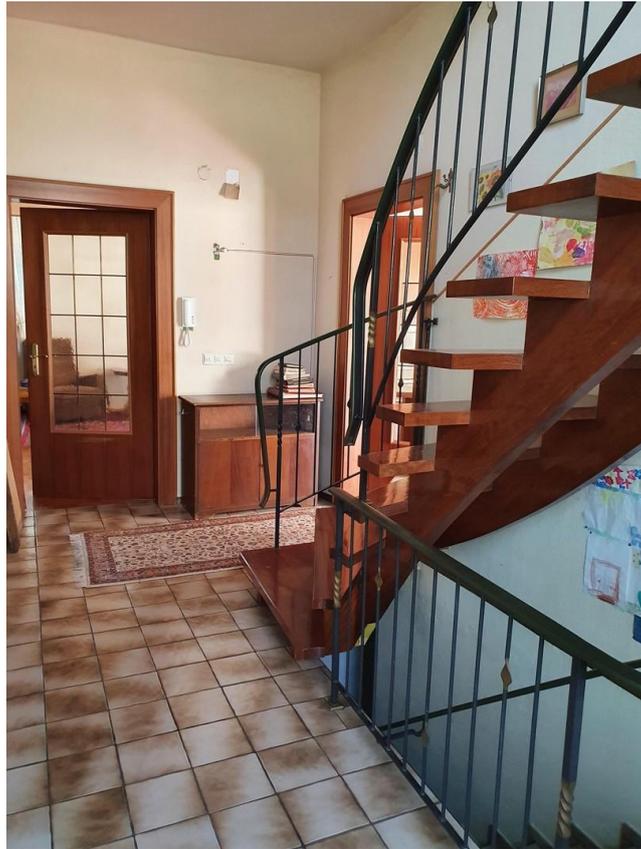
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	235,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Essbereich EG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer OG

Exposé - Galerie

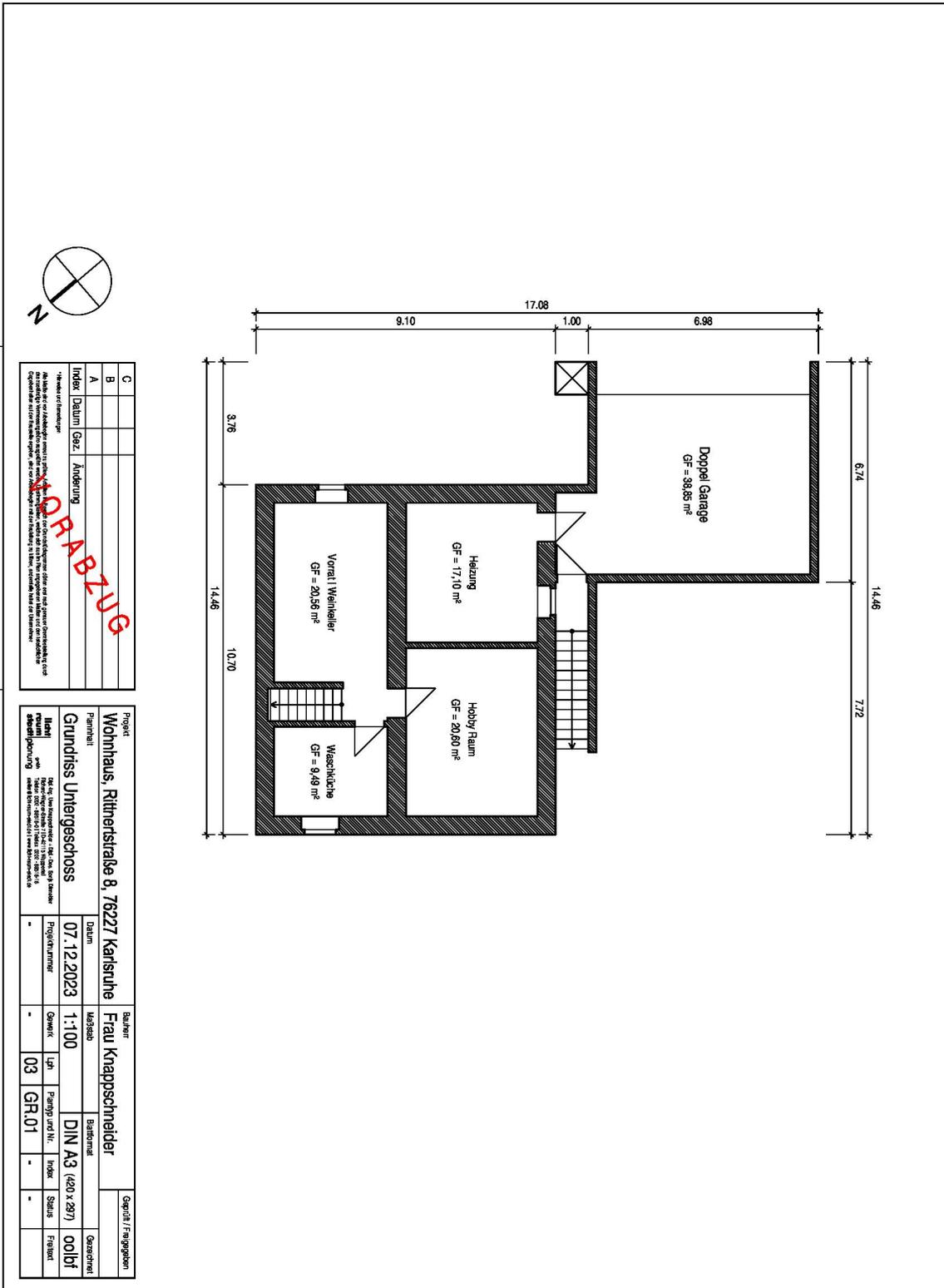


Garten Südost

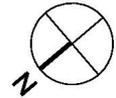
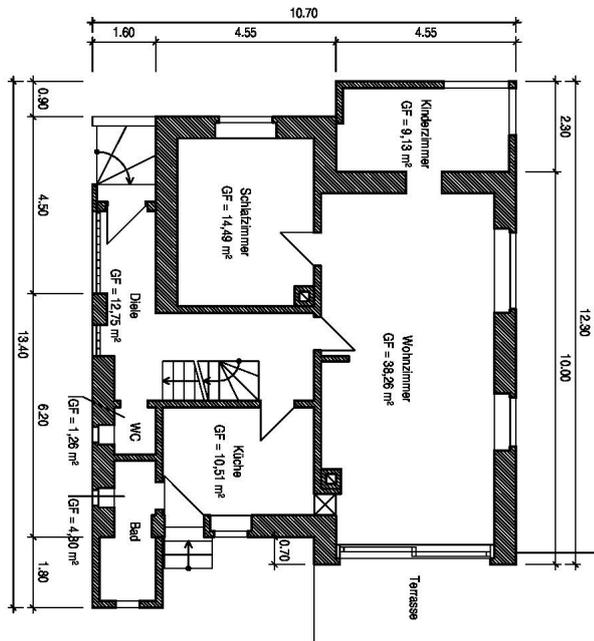


Garten Südwest

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

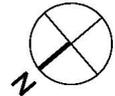
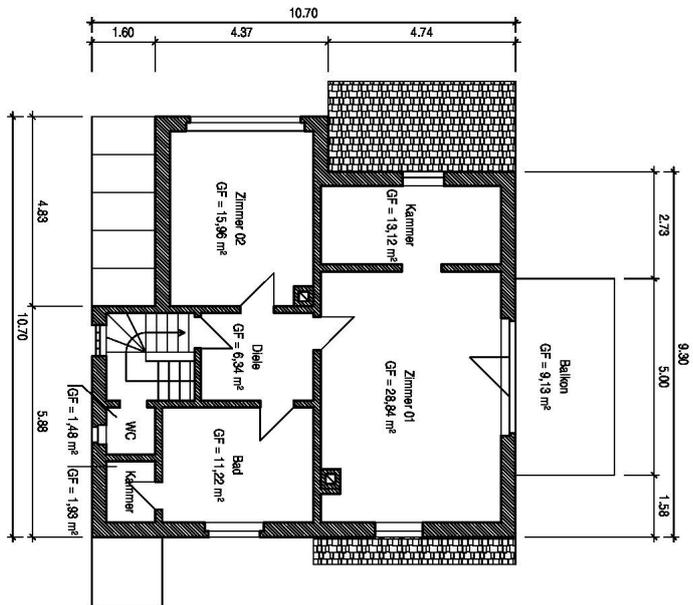


C	B	A
Index	Datum	Gez. Änderung

WICHTIGER HINWEIS: Die hier abgebildeten Grundrisse sind als Orientierungshilfe zu verstehen. Sie sind nicht verbindlich und können sich ohne weiteres ändern. Die hier abgebildeten Grundrisse sind als Orientierungshilfe zu verstehen. Sie sind nicht verbindlich und können sich ohne weiteres ändern.

Projekt		Bauleiter		Geplant / Regiozentrum	
Wohnhaus, Rittnerstraße 8, 76227 Karlsruhe		Frau Knappschneider			
Parzellennr.	Datum	Massestab	Zeichnungsmaßstab	Blattgröße	Gezeichnet
Grundriss Erdgeschoss	07.12.2023	1:100	DIN A3 (420 x 297)	00/bf	
Titel	Projekt	Gezeichnet	Prüfung	Notiert	Gezeichnet
Grundriss Erdgeschoss	07.12.2023	1:100	03	GF.02	

Exposé - Grundrisse

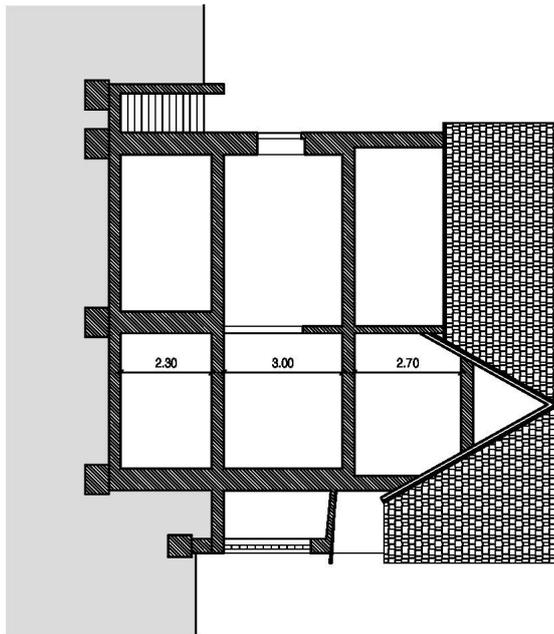


A	B	C
Index	Datum	Gez. Änderung

*Im Falle der Verwendung der Grundrisse ist die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben bei der Verwendung der Grundrisse bei der Erstellung der Baugenehmigung zu klären. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben bei der Erstellung der Baugenehmigung liegt bei der Erstellung der Baugenehmigung.

Projekt		Bauleiter		Geplant / Regiochem	
Wohnhaus, Ritterstraße 8, 76227 Karlsruhe		Frau Knappschneider			
Parzellennr.		Messmaß		Blattmaß	
Grundriss 1. Obergeschoss		1:100		DIN A3 (420 x 297)	00/bf
Index	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Skala	Format
	07.12.2023	UPH	FR	1:100	A3
Blatt	03	03	03	03	03

Exposé - Grundrisse



Index	Datum	Gez.	Änderung
A			
B			
C			

Projekt		Wohnhaus, Rittnerstraße 8, 76227 Karlsruhe		Bauplan		Frau Knappschneider		Gezeichnet / Freigegeben	
Parzellennr.		07.12.2023		Mastaba		1:100		Gezeichnet	
Schnitt		07.12.2023		DIN A3		440 x 297		bf	
Misch		03		LPH		Frangj und W.		Index	
Schnittplanung		03		S.01				Status	
								Freigegeben	

Alle Maße sind vor Abdruck zu prüfen. Nach dem Abdruck sind alle Änderungen durch den Auftraggeber zu bestätigen. Änderungen sind im Original zu bestätigen. Änderungen sind im Original zu bestätigen. Änderungen sind im Original zu bestätigen.

Das ist ein Entwurf. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben.

KOPRABZUG