

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

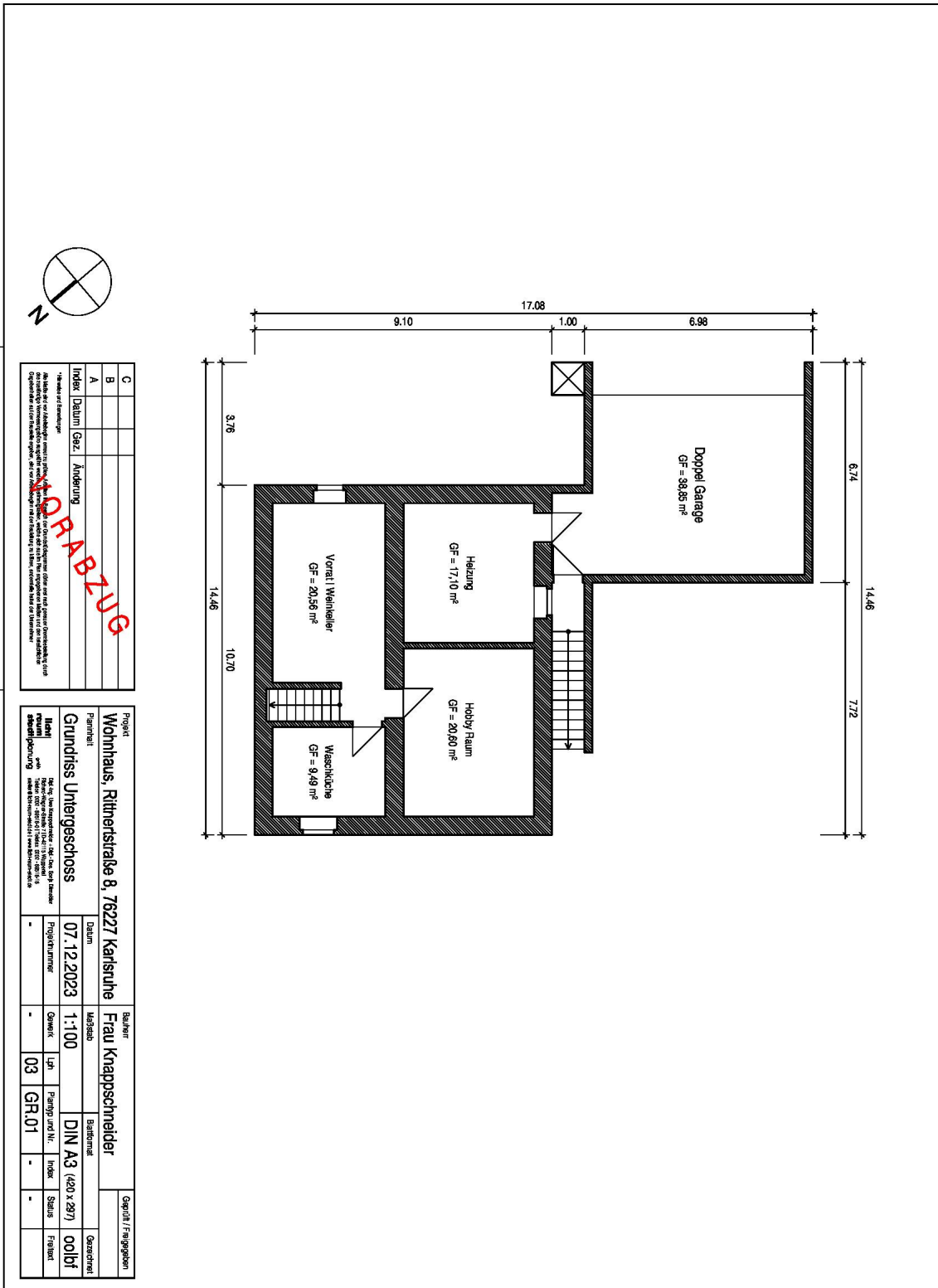


Garten Südost

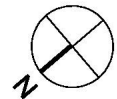
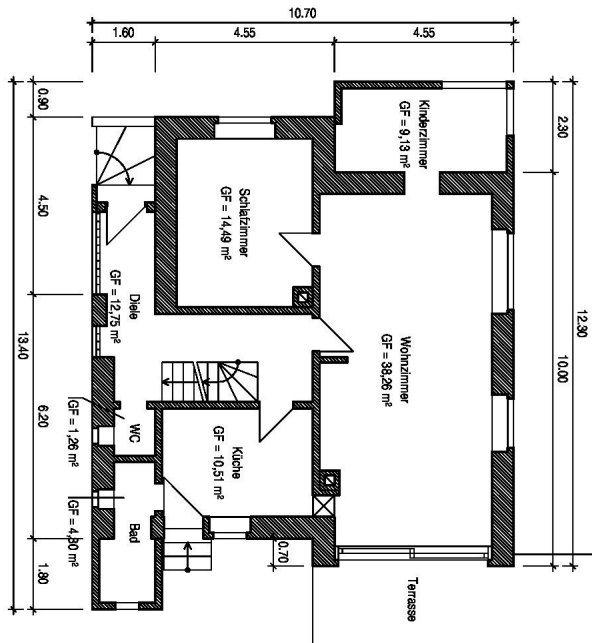


Garten Südwest

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

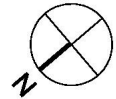
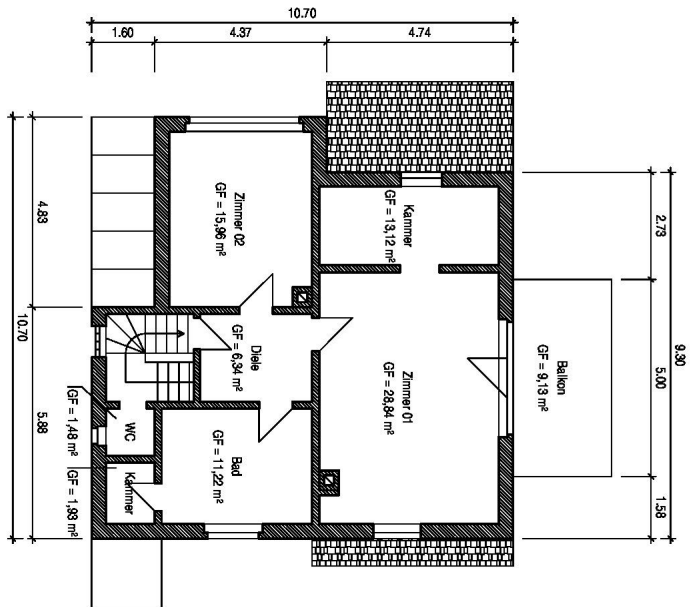


C	B	A
Index	Datum	Gez. Änderung

WICHTIGER HINWEIS: Die Maßstäbe der vorliegenden Grundrisse sind in der Regel 1:100. Die Maßstäbe der Grundrisse sind in der Regel 1:100. Die Maßstäbe der Grundrisse sind in der Regel 1:100. Die Maßstäbe der Grundrisse sind in der Regel 1:100.

Projekt		Wohnhaus, Rittnerstraße 8, 76227 Karlsruhe		Bauleiter		Frau Knappschneider		Geplant / Regiozentrum	
Parzellennr.		07.12.2023		Massestab		1:100		Baustandard	
Grundriss Erdgeschoss		07.12.2023		Gezeichnet		LPH		DIN A3 (420 x 297)	
Mitarbeiter		03		Gezeichnet		LPH		DIN A3 (420 x 297)	
Gezeichnet		03		Gezeichnet		LPH		DIN A3 (420 x 297)	
Gezeichnet		03		Gezeichnet		LPH		DIN A3 (420 x 297)	

Exposé - Grundrisse



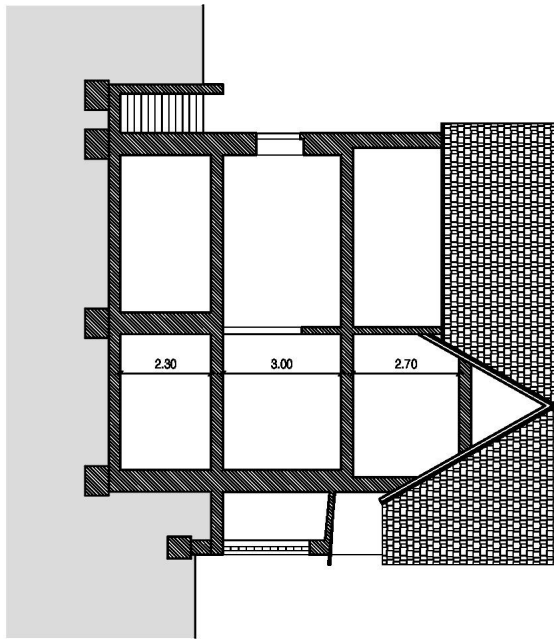
A	B	C
Index	Datum	Gez. Änderung

KORBZUG

* Im Falle der Verwendung der Grundrisse ist die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben bei den Auftraggebern zu sehen. Die Grundrisse sind als Orientierungshilfe zu verstehen und sind nicht verbindlich. Die Grundrisse sind als Orientierungshilfe zu verstehen und sind nicht verbindlich. Die Grundrisse sind als Orientierungshilfe zu verstehen und sind nicht verbindlich.

Projekt		Bauteil		Gepl. / Freigebl.	
Wohnhaus, Ritterstraße 8, 76227 Karlsruhe		Frau Knappschneider			
Parzellennr.	Datum	Massestab	Zeichnungsmaß	Blattgröße	Gezeichnet
Grundriss 1. Obergeschoss	07.12.2023	1:100	DIN A3 (420 x 297)	00/bf	
Index	Projekt	Gezeichnet	Blattgröße	Blattgröße	Gezeichnet

Exposé - Grundrisse



C			
B			
A			
Index	Datum	Gez.	Änderung

KORREKTUR

* Im Falle der Verwendung der Maßstäbe der vorliegenden Zeichnung ist die Einhaltung der DIN 1330 zu beachten. Die Maßstäbe sind in der Zeichnung angegeben. Bei Änderungen der Maßstäbe sind diese in der Zeichnung anzugeben. Bei Änderungen der Maßstäbe sind diese in der Zeichnung anzugeben.

Projekt		Wohnhaus, Ritterstraße 8, 76227 Karlsruhe		Baumeister		Frau Knappschneider		Gezeichnet / Freigegeben	
Parzellennr.		Datum		Maststab		Baustandard		Gezeichnet	
Schnitt		07.12.2023		1:100		DIN A3 (420 x 297)		bf	
Mittel		Platznummer		Gewerk		Frage und Nr.		Status	
Schnittplanung		-		03		S.01		-	