

Karlsruhe / Oststadt

Bezugsfrei! Helle, renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen - Karlsruhe / Oststadt

Objektnummer: 26015032



KAUFPREIS: 378.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26015032
Wohnfläche	ca. 103 m²
Etage	1
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	378.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	202.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

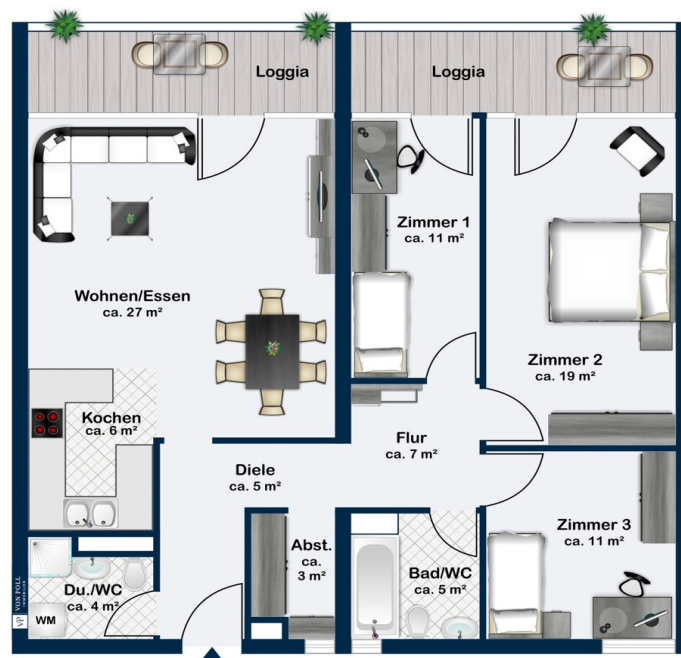
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Grundrisse



1. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit in zentraler Lage: Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1972 befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m². Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern sowie zwei modernen Badezimmern. Die Kombination aus offenes Wohnen und Essen schafft ein einladendes Ambiente für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele, die Ihnen Zugang zu allen weiteren Bereichen ermöglicht. Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch große Fensterfronten mit Zugang zu einem Balkon sowie eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Essbereich, sodass hier eine optimale Raumaufteilung für gemeinsame Stunden gegeben ist. Der Boden im Wohnbereich ist in ansprechender Holzoptik gehalten, was für eine zeitgemäße Atmosphäre sorgt.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die moderne Küche, die 2021 mit neuen elektrischen Geräten ausgestattet wurde. Hier wurde auf hochwertige Materialien gesetzt: Die Einbauküche der Marke Nobilia kombiniert Funktionalität mit ansprechender Optik. Die im Zuge der Sanierung komplett modernisierte Elektrik gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen die 2016 installierten, zweifach isolierten Kunststofffenster inklusive Rolläden, die sich manuell per Gurt bedienen lassen. Neue Heizkörper und modernisierte Bäder, inklusive neu verlegter Leitungen, runden das Modernisierungskonzept ab. Die Ausstattung der Wohnung ist als modern zu charakterisieren und bietet alle Annehmlichkeiten für den Alltag.

Die vier Zimmer sind vielseitig nutzbar. Eines der Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort, während das zweite Zimmer als großzügiges Schlafzimmer mit viel Tageslicht und Zugang zum zweiten Balkon überzeugt. Im dritten Zimmer finden Sie optimale Bedingungen für ein ruhiges Arbeits- oder Gästezimmer mit Teppichboden. Alle Räume bieten einen gepflegten Eindruck und ermöglichen verschiedene Nutzungskonzepte.

Die beiden Bäder wurden 2016 vollständig saniert – eines davon ist als Tageslichtbad ausgeführt und verfügt über eine Badewanne sowie moderne Sanitäreinrichtungen. Das zweite Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und ebenfalls in zeitgemäßem Stil gestaltet.

Die beiden Balkone bzw. Loggien bieten einen schönen Ausblick auf die Nachbarschaft und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Zentralheizung und Fernwärme, die für behagliche Temperaturen sorgen. Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklagen beträgt 677,- €.

Die Wohnung liegt in einer zentralen Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von architektonisch reizvollen Gründerzeithäusern und grünen Straßenabschnitten, was das Wohnumfeld zusätzlich bereichert.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Angebot für alle, die eine gepflegte Immobilie in zentraler Lage mit guter Ausstattung und gelungenem Grundriss suchen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen überzeugen.

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ausstattung und Details

1. Obergeschoss

Modernisierungen

2021: Elektrik Küche- neu

2016: neue Fenster inkl. Rolläden

neue Heizkörper

neue Türblätter

neue Bäder inkl. Leitungen

neue Küche (von Nobilia)

neue Türen, Stahlzargen

Böden:

Fliesen, Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik, Teppichboden

Fenster:

Kunststoff 2-fach isoliert mit Rolladen mit Gurt (manuelle Bedienung)

zwei Balkone / Logien

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Alles zum Standort

Karlsruhe überzeugt als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer stabilen und zukunftsorientierten Immobiliennachfrage. Die Stadt zeichnet sich durch ihre exzellente Infrastruktur, ein starkes Branchenmix aus IT, Technologie und Ingenieurwesen sowie renommierte Bildungseinrichtungen wie das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) aus. Diese Faktoren schaffen ein solides Fundament für nachhaltige Wertsteigerungen und eine attraktive Lebensqualität. Die kontinuierlichen Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung und die moderate Bevölkerungszunahme unterstreichen das langfristige Wachstumspotenzial des Immobilienmarktes in Karlsruhe.

Im Herzen von Karlsruhe, insbesondere im Stadtteil Oststadt, profitieren Investoren von einer hervorragenden Anbindung und einem urbanen Umfeld, das durch eine gelungene Mischung aus Tradition und Moderne besticht. Die Oststadt bietet eine lebendige Atmosphäre mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Kultur, eingebettet in eine sichere und gepflegte Umgebung. Diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für eine breite Mieterschaft und sichert eine stabile Nachfrage. Das vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Bild eines urbanen, zugleich lebenswerten Umfeldes ab. Für die tägliche Nahversorgung stehen mehrere hochwertige Supermärkte wie Edeka Behrens und REWE René Müller nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit: So ist die Straßenbahnstation Essenweinstraße in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Buslinien an der Rintheimer Straße und dem Hauptfriedhof. Der Bahnhof Gottesauer Platz/BGV, ebenfalls in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, bietet zusätzliche Verbindungen und unterstreicht die hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

Für Investoren bietet Karlsruhe Oststadt somit eine Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, wachsender Nachfrage und erstklassiger Infrastruktur. Diese Faktoren schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und eine attraktive Rendite, wodurch sich der Standort als erstklassige Kapitalanlage präsentiert.

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com