

Karlsruhe / Durlach – Durlach

Maisonette-Wohnung in Top-Innenstadtlage

Objektnummer: 24015008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,55 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	24015008
Wohnfläche	ca. 79,55 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1988

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	91.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung befindet sich in einem historischen Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt, das unter Denkmalschutz von 1730 steht. Die Sanierung des Gebäudes wurde im Jahr 1988 unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen durchgeführt, was dem Gebäude einen besonderen Charme verleiht. Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 79,55 m² ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das gemütliche Ambiente, das durch das Fachwerk und den Parkettboden geschaffen wird. Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen Einbauschränk, der für zusätzliche Staufläche sorgt. Das Tageslichtbad ist zeitgemäß und funktional gestaltet. Die Holzfenster sind 2-fach verglast und sorgen für eine gute Isolierung. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Wohnung punktet zudem mit ihrer zentralen Innenstadtlage, die beste Verkehrsanbindungen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Keller gehört ebenfalls zur Immobilie. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege und Instandhaltung des Gebäudes, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als ideales Zuhause für Menschen, die das Besondere lieben und eine zentrale Lage schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Immobilie.

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Ausstattung und Details

- Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt unter Denkmalschutz von 1730
- Sanierung unter Denkmalschutzaufgaben 1988
- Maisonette-Wohnung in zentraler-Innenstadtlage
- Fachwerk
- Gemütliches Ambiente
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Parkettboden
- Tageslichtbad
- Holzfenster 2fach verglast
- Beste Verkehrsanbindung
- Keller
- Hausmeisterservice

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Alles zum Standort

Zentrale Lage in der Durlacher-Altstadt. Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Durlacher Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Karlsruhe liegt direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und Sie können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Ebenfalls gelangen Sie mit dem TGV von Karlsruhe aus direkt nach Paris. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München. Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Straßburg.

Objektnummer: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 91.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24015008 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5 Karlsruhe
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com