

Karlsruhe / Oststadt

# Moderne, renovierte 4 Zimmer Wohnung mit 2 Logien - Karlsruhe / Oststadt

Objektnummer: 26015015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

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

**Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26015015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 103 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

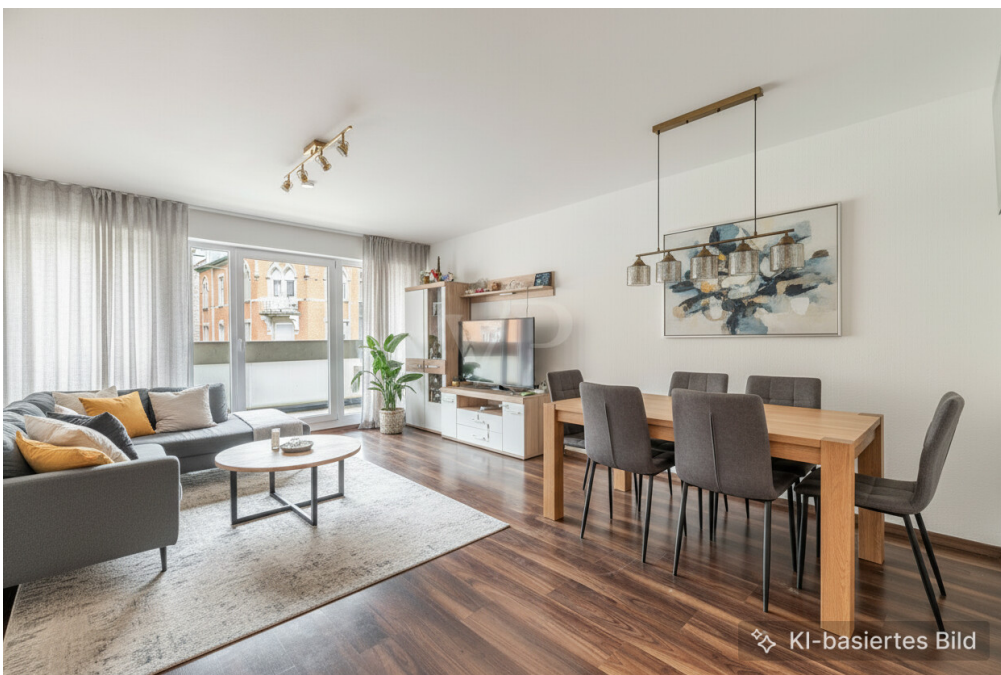
Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	202.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

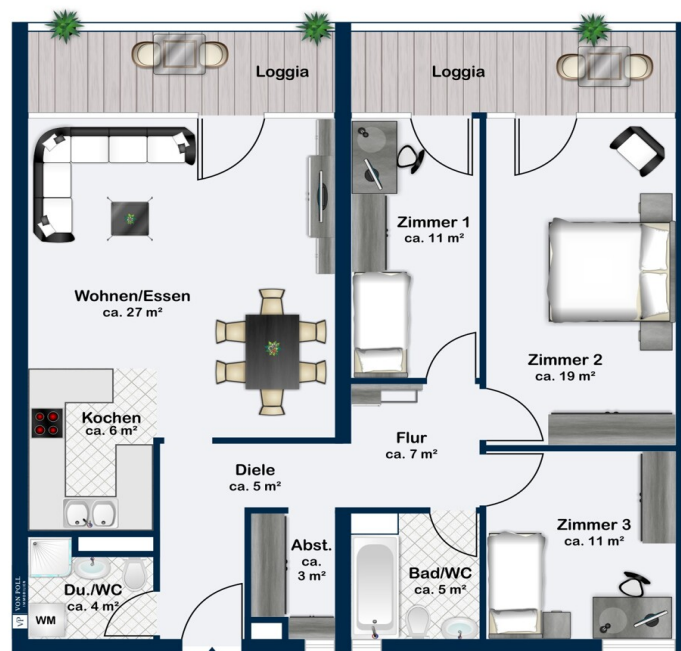
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26015015 - 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: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Ein erster Eindruck**

**4 Zimmer Wohnung - Modern, renoviert, großzügig und gepflegt**

Diese modern renovierte Wohnung besticht durch ihre Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern und 2 Bädern. Sie ist ab Juli 2026 verfügbar und bietet dank regelmäßiger Modernisierungen ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Die Böden präsentieren sich in einem Mix aus Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik und Teppichboden, was sich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept einfügt.

Die moderne Küche (von Nobilia) wurde 2021 mit neuen elektrischen Geräten ausgestattet. Sie ist offen an den Wohnbereich angegliedert und bietet eine funktionale und ansprechende Einrichtung. Auch die Elektrik wurde im Zuge der Modernisierung vollständig erneuert, sodass ein zeitgemäßer Standard gewährleistet ist. Vom Wohnraum besteht ein Zugang auf den Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Die vier Zimmer sind vielseitig nutzbar und bieten optimale Gestaltungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die zwei Bäder wurden 2016 umfassend modernisiert, inklusive aller Leitungen. Ein Bad ist mit einer Badewanne sowie WC und Waschbecken ausgestattet. Weiße Fliesen und moderne Armaturen schaffen ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das zweite Bad (Duschbad) wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierungen erneuert.

Die Fenster der Wohnung bestehen aus Kunststoff mit Zweifach-Isolierverglasung und wurden ebenfalls 2016 erneuert.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ansprechendes Zuhause für all jene, die Wert auf großzügige Räume, moderne Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

**Objektnummer: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Ausstattung und Details**

**1. Obergeschoss Whg. Nr. 14**

**ab Juli 2026**

**Hausgeld inkl. Rücklagen: 677,- €**

**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 Rolläden mit Gurt (manuelle Bedienung)**

**zwei Balkone / Logien**

**Objektnummer: 26015015 - 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: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26015015 - 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](mailto:karlsruhe@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**