

Karlsruhe

# Großzügiges Zweifamilienhaus im Musikerviertel mit herrlichem Garten und Stadthaus-Flair

Objektnummer: 26015013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 307 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

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

Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	26015013	Kaufpreis	1.880.000 EUR
Wohnfläche	ca. 307 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1964	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	247.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1964

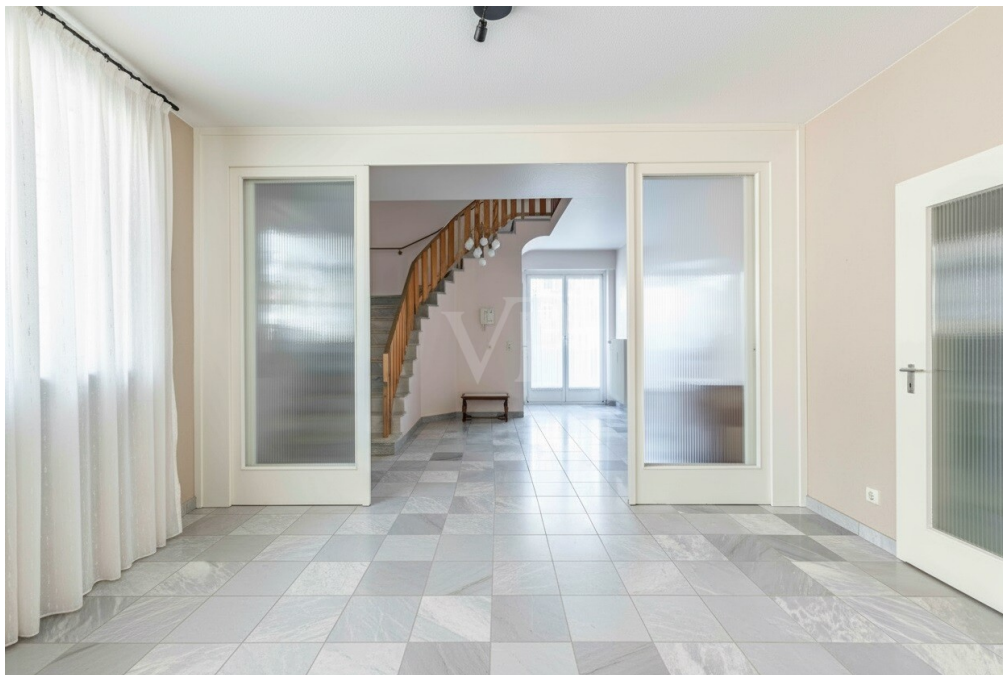
Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



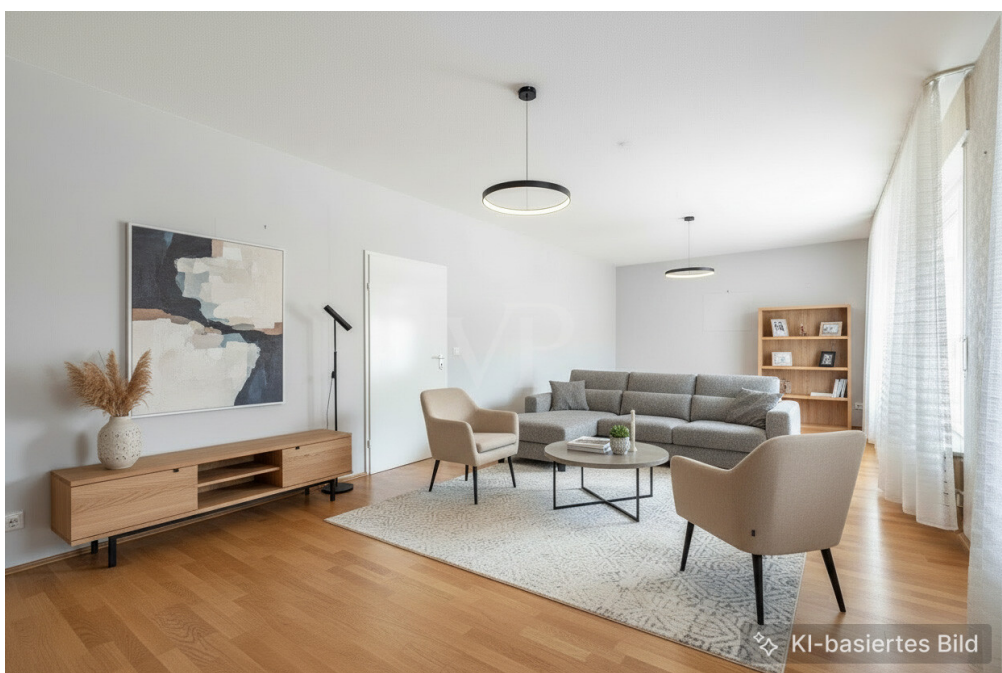
Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

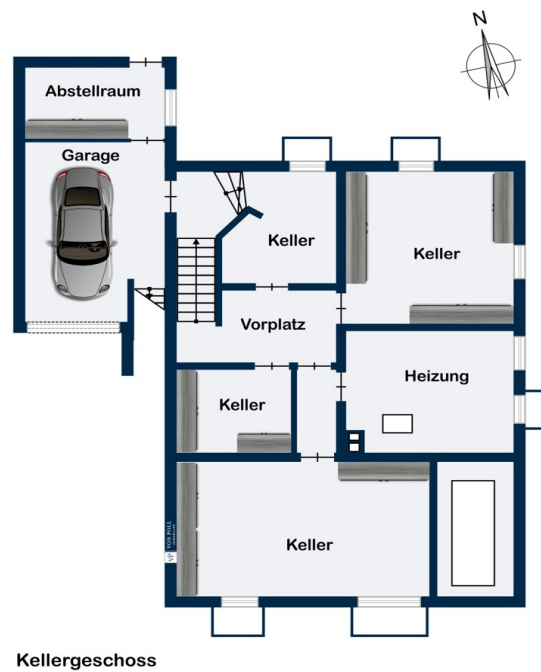
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

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

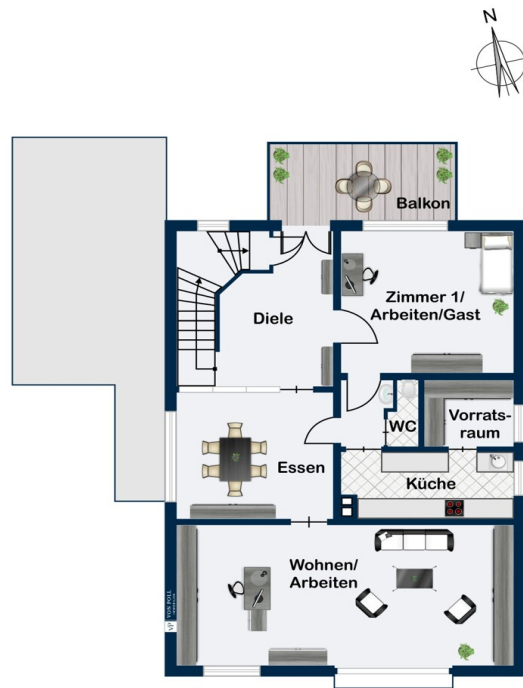
Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe

## Grundrisse

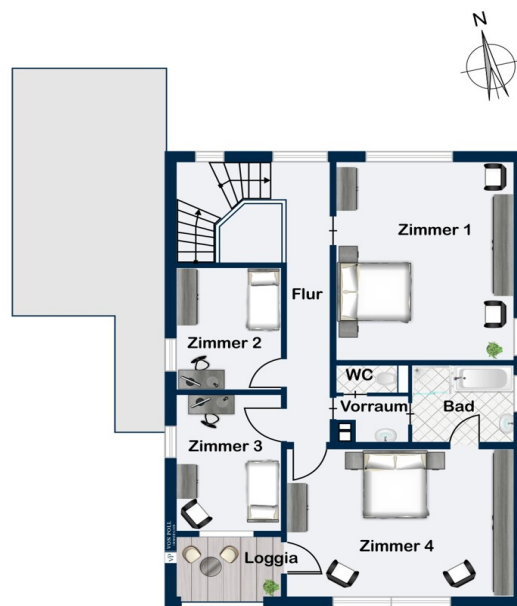




Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. 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: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

## Ein erster Eindruck

Dieses ca. 1964 errichtete Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 307 m<sup>2</sup> auf einem ca. 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet eine ausgezeichnete Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der großzügig geschnittenen Zimmer eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familienheim oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Zweifamilienhaus teilt sich in eine vermietete Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang und eine Maisonette-Wohnung, die sich über das 1. und 2. Obergeschoss erstreckt. Die Immobilie bietet insgesamt zwei Badezimmer sowie mehrere flexibel nutzbare Zimmer. Die Zimmer überzeugen durch ihre funktionale Größe und großzügige Fensterflächen, die für ein angenehmes Tageslicht sorgen. Im Bereich der Bodenbeläge wurden in Teilbereichen unterschiedliche Materialien verwendet: Teppichboden, Fliesen, Parkett und Naturstein prägen das Interieur. Die Ausstattung weist einen durchschnittlichen Standard auf, wodurch eigene Modernisierungsideen optimal umgesetzt werden können.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem weiten, lichtdurchfluteten Dielenbereich und einem offen gestalteten Treppenaufgang mit Holzgeländer, der ins Obergeschoss führt. In den Dielenbereichen dominiert ein klassischer Natursteinboden, dessen helle Töne dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleihen. Die Türen bestehen überwiegend aus glatten, gestrichenen Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz. Des Weiteren gibt es praktische Kellerräume und eine Garage mit Abstellraum.

Die Modernisierungshistorie des Hauses unterstreicht den gepflegten Charakter: So wurde ca. 1976 die Dämmung der obersten Geschossdecke erneuert, gefolgt von Modernisierungen der Bodenbeläge und eines Fassadenanstrichs um 1986. Rund 1991 erfolgte der Anschluss an das Fernwärmenetz. In den Jahren 1996 bis 1998 wurden größtenteils die Fenster durch Kunststoffisoliertglasfenster ersetzt, vereinzelt sind noch einfachverglaste Fenster vorhanden. Eine weitere Auffrischung brachte 2012 die Erneuerung des Vordachs am Eingangsbereich. Für Behaglichkeit sorgt eine Zentralheizung mit einem Anschluss an das Fernwärmenetz.

Das Tageslichtbad im 1. Obergeschoss ist mit baujahrtypischen blauen Fliesen, einer geräumigen Badewanne, separater Dusche und großem Fenster ausgestattet. Die weiteren Sanitäreinrichtungen bieten ebenfalls Potenzial zur Neugestaltung. Im Außenbereich bestechen der großzügige, gepflegte Garten mit altem Baumbestand und viel Platz für eigene Ideen, sowie ein Balkon mit Ausblick ins Grün, welcher sich ideal für

entspannte Stunden eignet.

**Dank der Kombination aus großzügigem Raumangebot, guter Aufteilung und einem attraktiven Grundstück eröffnet sich hier ein seltenes Potenzial für individuelle Wohnwünsche. Die Lage im gewachsenen Wohnumfeld bietet zugleich Ruhe und eine wertbeständige Nachbarschaft. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Zweifamilienhaus für Ihre Zukunft bereithält.**

**Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

## **Ausstattung und Details**

**Zweifamilienhaus**

**Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang (vermietet)**

**1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss als Maisonette**

**großer Garten**

**Kellerräume**

**Garage mit Abstellraum**

**Bodenbeläge:**

**Teppichboden, Linoleum, Fliesen, Mosaikparkett, Naturstein**

**Türen:**

**Glatte, gestrichene Holztüren (teilweise mit Glaseinsatz)**

**Fenster:**

**Überwiegend Kunststoff 2-fach verglast, vereinzelt einfachverglaste Fenster**

**Modernisierung:**

**ca. 1976 Dämmung oberste Geschossdecke**

**ca. 1986 Modernisierung Bodenbeläge in Teilbereichen, Fassadenanstrich**

**ca. 1991 Anschluss an das Fernwärmenetz**

**ca. 1996–1998 überwiegender Austausch der Fenster**

**ca. 2012 Vordach Eingangsbereich**

**Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

## Alles zum Standort

Karlsruhe besticht als dynamische und wirtschaftsstarke Stadt mit einem überdurchschnittlich hochwertigen Immobilienmarkt, der von einer wohlhabenden und gebildeten Bevölkerung getragen wird. Die Stadt vereint exzellente Infrastruktur mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer lebendigen Wirtschaft, in der renommierte Arbeitgeber wie Siemens sowie der Bundesgerichtshof und das Bundesverfassungsgericht ansässig sind. Diese Kombination schafft ein erstklassiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine sichere, zukunftsorientierte und lebenswerte Umgebung legen.

Die hier beschriebene Lage überzeugt insbesondere Familien durch ihre Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten Hagenstraße und die Villa im Zaubergarten liegen nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Grund- und Gemeinschaftsschulen, darunter die Draiss-Grundschule und die Draisschule Karlsruhe, die in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dieses dichte Bildungsnetzwerk bietet Kindern aller Altersstufen eine optimale Förderung in sicherer und vertrauter Umgebung.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden präsentiert sich die Lage als ideal für Familien: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt. Apotheken wie die Drei-Linden-Apotheke sind bequem in fünf Minuten erreichbar, und das Städtische Klinikum mit seinen spezialisierten Fachabteilungen ist in etwa acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Diese hervorragende medizinische Versorgung garantiert Sicherheit und Komfort für die ganze Familie.

Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie die Fanny-Hensel-Anlage und der Richard-Wagner-Platz, grüne Oasen zum Spielen und Entspannen, nur wenige Gehminuten entfernt. Sportliche Aktivitäten und kulturelle Angebote, beispielsweise das Improtheater Karlsruhe, bereichern das Familienleben zusätzlich und fördern Gemeinschaft und Lebensfreude.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Bild ab: Die Straßenbahnstation Händelstraße ist in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Haltestellen wie Philippstraße und Kußmaulstraße/Städtisches Klinikum liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung. So sind alle wichtigen Ziele in Karlsruhe schnell und bequem erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet.

Diese Lage vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes

**Familienleben in einer der begehrtesten Städte Deutschlands. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die Zukunftsperspektiven und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.**

**Objektnummer: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

## **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: 26015013 - 76185 Karlsruhe**

## **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)**