

Karlsruhe-Rintheim

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Potenzial Ruhige Stadtlage, viel Wohnraum und vielseitige Zukunftsperspektiven

Objektnummer: 26011020



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

**KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

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

Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26011020	Kaufpreis	835.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2025
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Die Immobilie



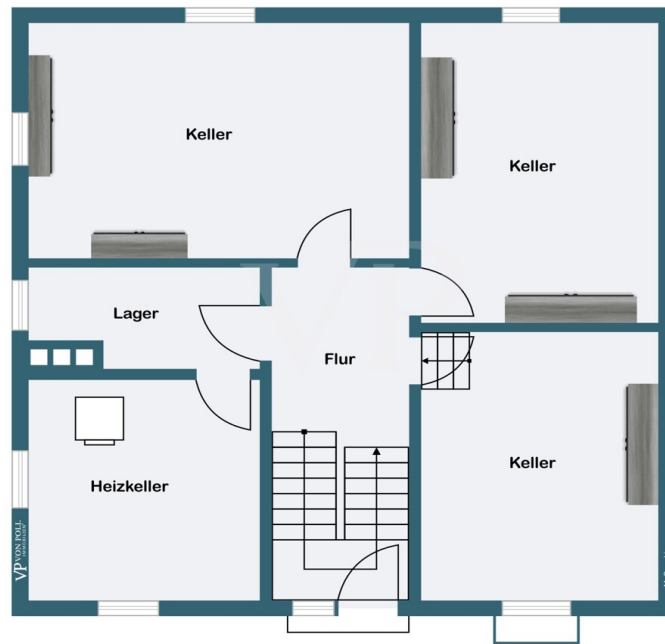
Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

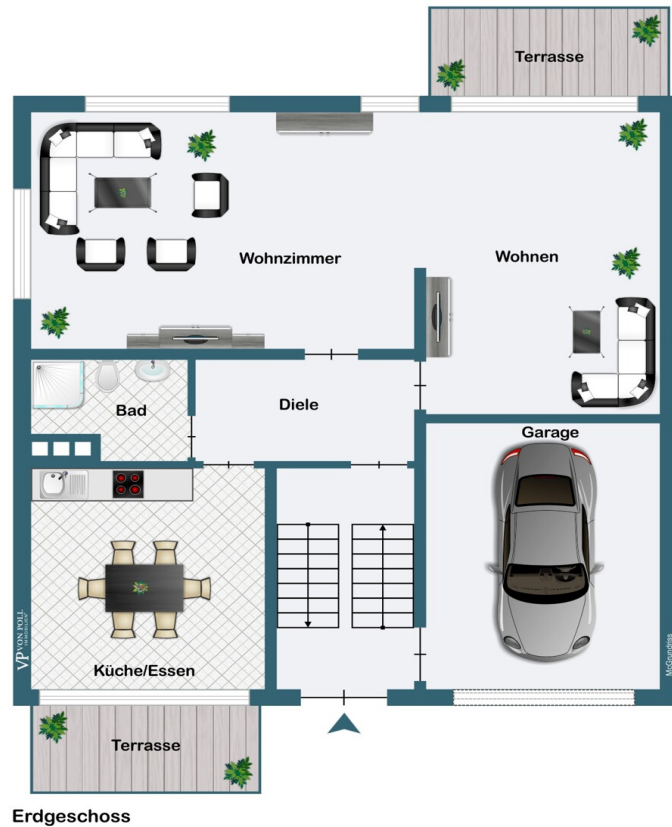
## Die Immobilie



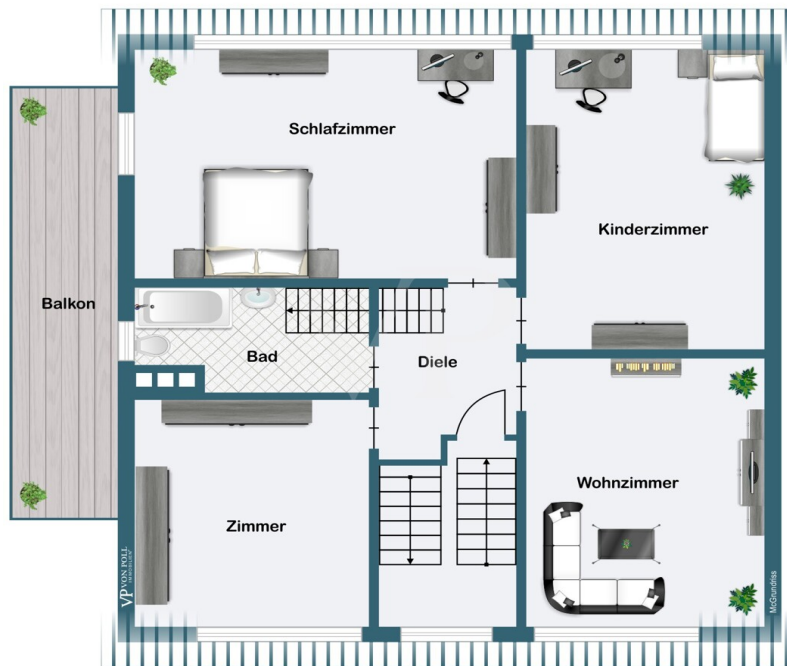
Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim

## Grundrisse





Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

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: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1971 in solider Massivbauweise errichtet und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem insgesamt rund 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Besonders attraktiv: Zum Angebot gehören zwei separate Flurstücke. Neben dem bestehenden Wohnhaus steht Ihnen ein zusätzliches Grundstück zur Verfügung, das – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – weiteres Entwicklungspotenzial bietet. Eine zusätzliche Bebauung in dritter Reihe könnte möglich sein und eröffnet interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren oder Familien, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

Die Immobilie verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, und bietet somit großzügige Platzverhältnisse für die ganze Familie. Drei modernisierte Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich bereits in einem teilweise umfassend modernisierten Zustand. In den vergangenen Monaten wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Modernisierung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Austausch der Fenster
- Erneuerung der Heizkörper
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Bäder im Ober- und Dachgeschoss
- Verlegung neuer Bodenbeläge im Ober- und Dachgeschoss
- Erneuerung der Dachfenster
- Neu tapezierte Wände mit hochwertigen Vliestapeten
- Sanierung des Balkons inklusive neuem Geländer mit Rankgerüst

Die Immobilie ist voll unterkellert und wird über eine zentrale Ölheizung beheizt.

Trotz der bereits erfolgten Modernisierungen bestehen noch weitere Gestaltungsmöglichkeiten, sodass zukünftige Eigentümer ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen können. Das Objekt verbindet den Charme eines großzügigen Familienhauses mit den Vorteilen einer bereits begonnenen Modernisierung

und bietet gleichzeitig Raum für eigene Ideen und Anpassungen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage und dennoch mitten in der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigem Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial macht dieses Angebot besonders interessant.

**Fazit:**

Ein vielseitiges Immobilienangebot mit viel Platz, bereits durchgeführten Modernisierungen und einem zusätzlichen Grundstück mit Entwicklungspotenzial. Ob für die große Familie, als Mehrgenerationenprojekt oder als Kapitalanlage – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

## **Ausstattung und Details**

- Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Modernisierung der Bäder im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Austausch Fenster
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen
- Neu tapezierte Wände mit hochwertigen Vliestapeten
- Modernisierung der Wärmedämmung sowie Austausch von Dachfenstern, Heizkörpern und Sanitäranlagen
- Neues Balkongeländer mit Rankgerüst im 1. Obergeschoss
- Umfassende Balkonsanierung

**Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

## **Alles zum Standort**

Karlsruhe-Rintheim besticht als innerstädtisch gelegenes Wohnviertel durch seine ideale Verbindung von urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Die Stadt Karlsruhe überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, einem vielfältigen Bildungsangebot und einer stabilen wirtschaftlichen Basis, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die Nähe zum renommierten Karlsruher Institut für Technologie (KIT) sowie weiteren Bildungseinrichtungen unterstreicht die Attraktivität der Stadt als Bildungsstandort und sorgt für eine lebendige, junge Gemeinschaft. Gleichzeitig garantiert die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A5 eine optimale Mobilität für Berufspendler und Familien.

Rintheim präsentiert sich als familienfreundliches Quartier mit einer harmonischen Mischung aus urbaner Dynamik und naturnahen Rückzugsorten. Die ruhige, sichere Atmosphäre und die kompakte Struktur des Viertels schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Zahlreiche Spiel- und Sportanlagen sowie Grünflächen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen macht Rintheim besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine umfassende und hochwertige Betreuung ihrer Kinder legen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist beeindruckend: Von der evangelischen Kindertageseinrichtung „Zum Guten Hirten“, nur eine Minute zu Fuß entfernt, über mehrere Grundschulen wie die Schule am Weinweg und die Grundschule Rintheim, die in nur vier Gehminuten erreichbar sind, bis hin zu weiterführenden Schulen in einem Umkreis von etwa sieben bis fünfzehn Minuten – hier finden Familien alle Voraussetzungen für eine optimale schulische Förderung. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend: Apotheken und Ärzte sind bequem in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, teils nur wenige Gehminuten entfernt, vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung an der frischen Luft. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Cafés und Restaurants, die zu entspannten Stunden mit der Familie einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle Rintheim in nur drei bis vier Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zugleich naturnahes Umfeld suchen, bietet Karlsruhe-Rintheim mit seiner durchdachten Infrastruktur, dem vielfältigen Bildungs- und

**Freizeitangebot sowie der ausgezeichneten Verkehrsanbindung einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit, Förderung und Lebensfreude in perfekter Balance vereint.**

**Objektnummer: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

## **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: 26011020 - 76131 Karlsruhe-Rintheim**

## **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)**