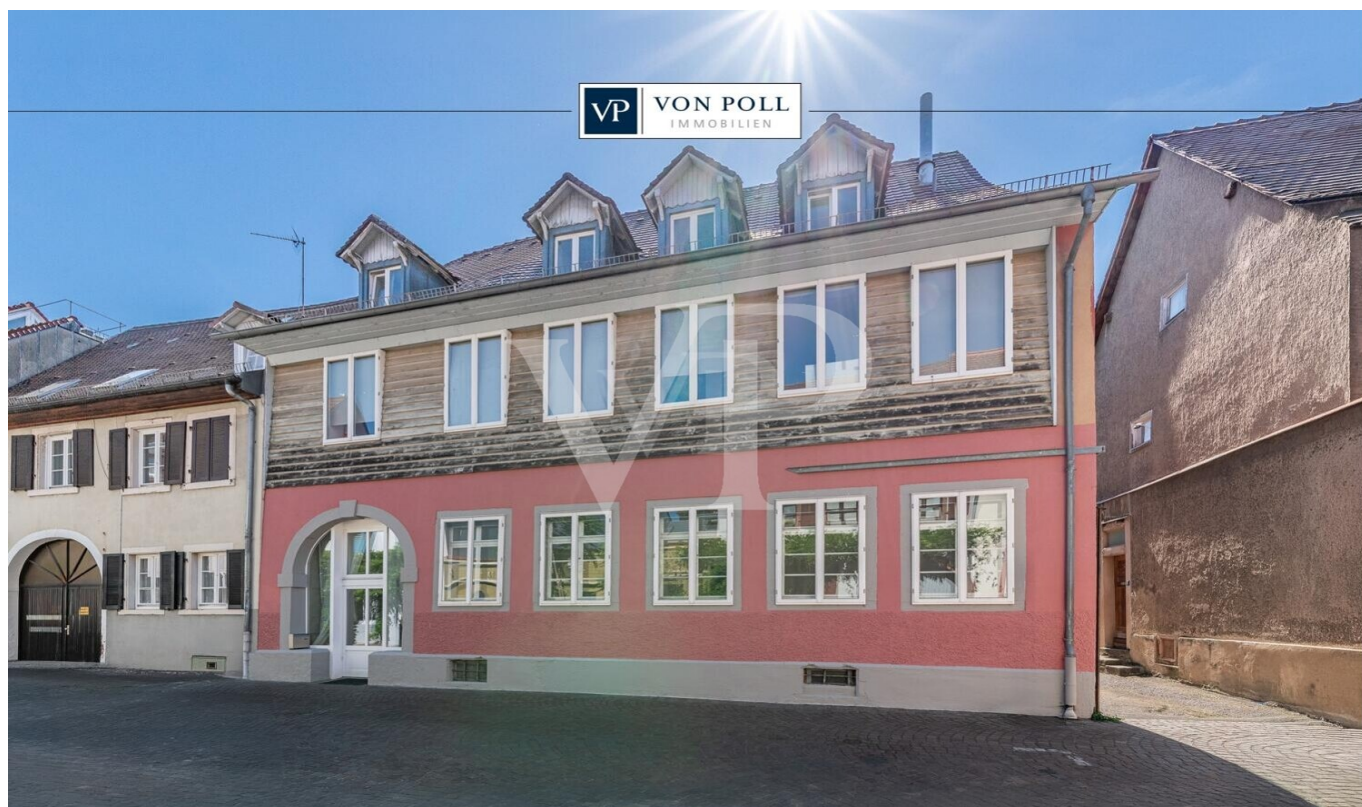


Karlsruhe / Durlach

Arbeiten in Historischem Altstadtflair- Zentrum Durlach

Objektnummer: 26015019



MIETPREIS: 1.000 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015019
Etage	1
Zimmer	3
Baujahr	1698

Mietpreis	1.000 EUR
Nebenkosten	80 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Mieterprovision beträgt das 3-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 80 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 80 m ²
Bürofläche	ca. 80 m ²

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

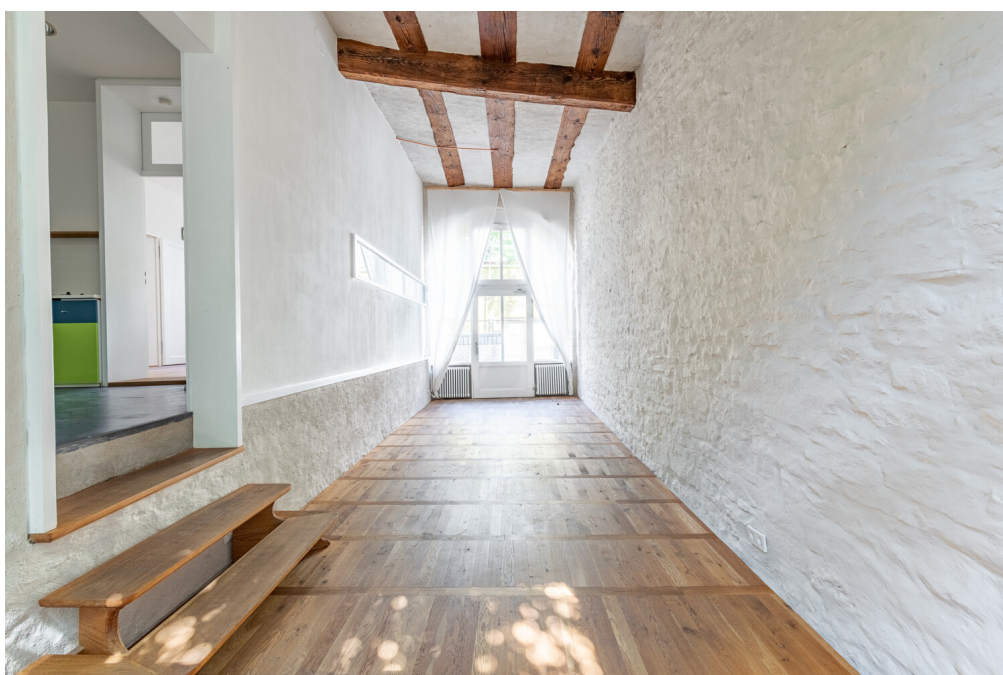
Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



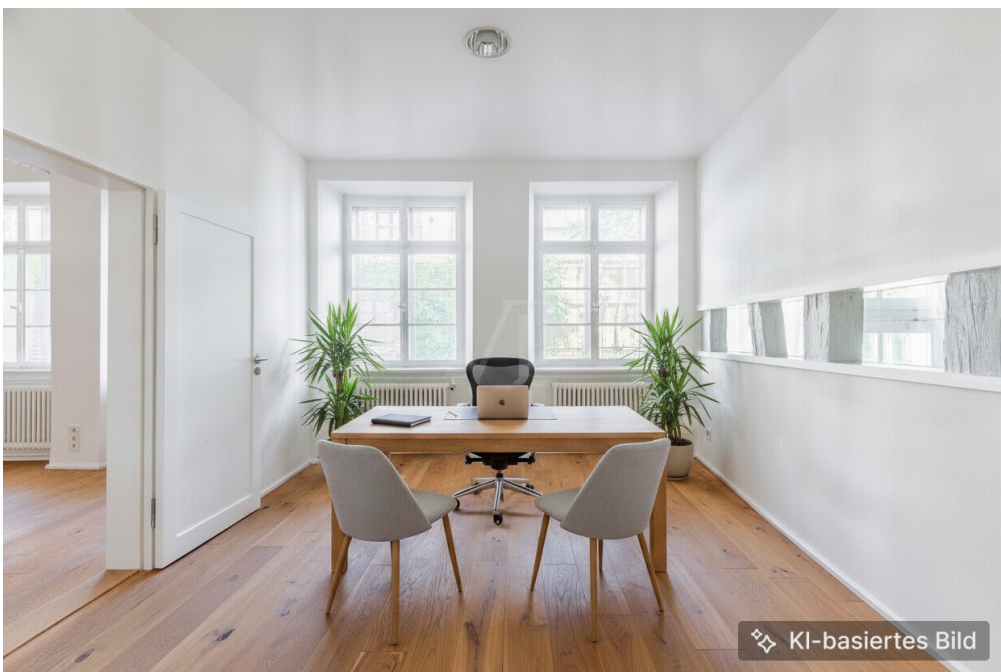
Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

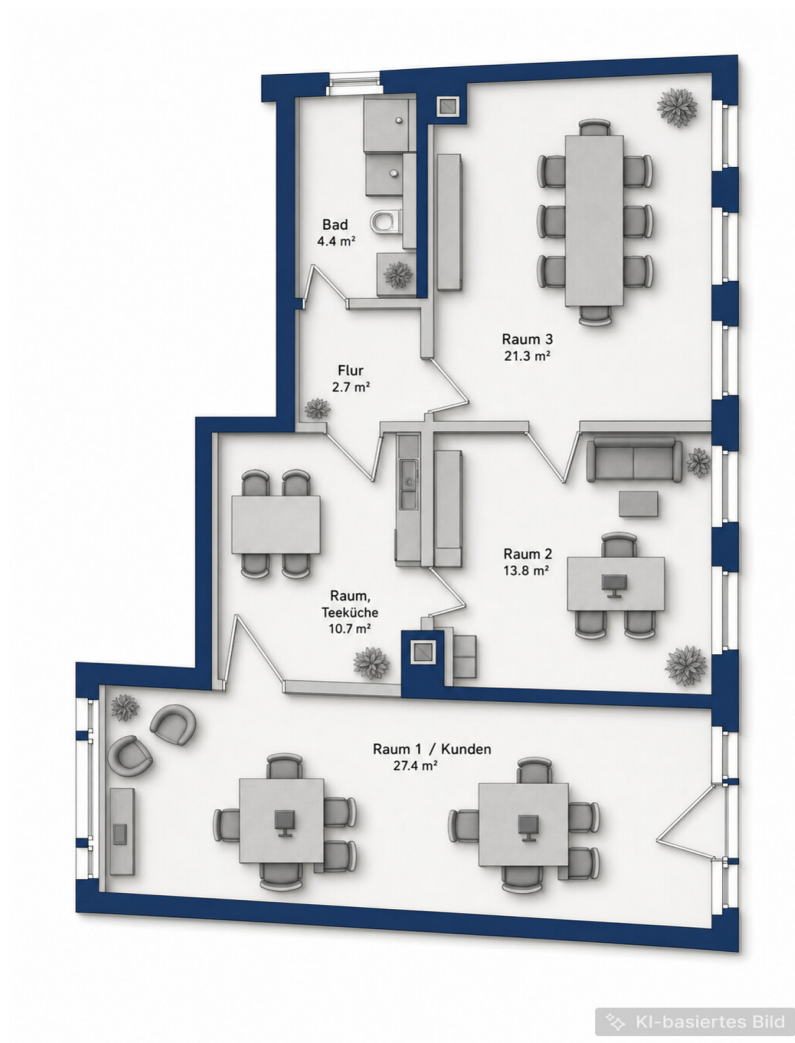
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Grundrisse



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: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Historisches Fachwerk-Büro mit Eichenparkett und Loft-Feeling

Zur Vermietung steht eine einzigartige Bürofläche mit viel historischem Charme, die im Jahr 1698 errichtet und 2021/2022 komplett renoviert wurde. Das Objekt überzeugt durch eine zentrale Lage inmitten einer gewachsenen Umgebung und verbindet das authentische Flair eines historischen Gebäudes mit den Ansprüchen moderner Arbeitswelten.

Die Gesamtfläche erstreckt sich über drei gut geschnittene Räume und erfüllt damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen, Kanzleien oder Agenturen. Die Ausstattungsqualität entspricht einer soliden Basis für Ihren individuellen Einrichtungsstil. Dank der vollständigen Modernisierung wurden wesentliche Elemente der Bausubstanz erneuert. Dazu zählen die Wasserleitungen, die im Rahmen der Sanierung auf heutigen Stand gebracht wurden. Die Räume beeindrucken durch hohe Decken und offenes Gebälk, das die Fachwerkstruktur des Gebäudes optisch hervorhebt. Die Kombination aus sichtbaren Holzbalken und weißen Putzwänden schafft ein helles, freundliches Ambiente. Ein besonderer Blickfang ist der Eingangsbereich, dessen großzügige Architektur sowie die historische Fassade das ursprüngliche Baujahr repräsentieren.

Die Bodenbeläge bestehen aus massiver Eiche, wodurch ein natürliches und repräsentatives Raumgefühl entsteht. Die Räume sind mit weißen Holzfenstern ausgestattet – Doppel-Kastenfenster mit Jalousien und 2-fach-Verglasung sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung. Mehrere große Fensterflächen in allen Arbeitsbereichen sorgen für natürliche Helligkeit und eine offene Atmosphäre, die zum angenehmen Arbeiten einlädt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung, die Ihnen wirtschaftlich und unabhängig zur Verfügung steht. Die monatliche Nebenkostenpauschale beläuft sich auf 80,- EUR. Die Raumaufteilung ist funktional und flexibel nutzbar: Ihnen stehen drei verschiedenen große Räume zur Verfügung, die in ihrer Nutzung frei gestaltbar sind. Raum 1 bildet mit einer großzügigen Ausstellungsfläche und direktem Zugang von außen einen repräsentativen Empfangs- oder Präsentationsbereich; Raum 2 und Raum 3 eignen sich ideal als klassische Büros oder Besprechungsräume und sind durch große Fenster, moderne Beleuchtung und flexible Möblierung vielseitig einsetzbar.

Eine zweckmäßige Teeküche ist vorhanden und bietet die nötige Infrastruktur für den Arbeitsalltag und Rückzugsort für Pausen oder Bewirtung. Das Badezimmer schließt sich an und ist funktional gestaltet. Das Badezimmer schließt sich an und ist funktional gestaltet.

Die Fachwerkarchitektur, die sichtbaren Holzbalken sowie die gelungene Sanierung unterstreichen die besondere Ausstrahlung dieser Bürofläche.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine seltene Gelegenheit, historisches Flair mit modernem Nutzungskomfort zu verbinden, und ist somit besonders für anspruchsvolle Unternehmer und Freiberufler interessant, die Wert auf eine komplett renovierte

Arbeitsumgebung in zentraler Lage legen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Modernisierung: 2021 / 2022 vollständig renoviert
- Wasserleitungen erneuert
- hohe Decken
- offenes Gebälk
- Fachwerk
- Einbauleuchten
- Parkettboden - Eiche massiv
- Holzfenster mit Jalousien
- 2 fachverglaste Kastenfenster
- Gas Etagenheizung
- Nebenkostenpauschale 80,- EUR
- sofort bezugsfertig

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

Durlach, als traditionsreicher Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Karlsruhe selbst, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs, überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, einem vielfältigen Wirtschaftsleben und einer hohen Lebensqualität, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Durlach unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die ausgewogene Mischung aus Ruhe und lebendiger Gemeinschaft besticht.

Der Stadtteil Durlach präsentiert sich als besonders familienfreundlich und lebenswert. Hier genießen Sie ein Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, eingebettet in eine Nachbarschaft, die Gemeinschaft und Zusammenhalt fördert. Die ruhigen Wohnstraßen und grünen Rückzugsorte schaffen Raum für unbeschwerte Momente im Kreise der Familie und bieten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und erleichtern. Für die Bildung stehen renommierte Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule und mehrere Kindertagesstätten in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Pestalozzischule in nur etwa 4 Minuten zu Fuß. Gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, eine Augenklinik und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, etwa 2 Minuten zu Fuß zur Bahnhof-Apotheke. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportangebote wie das Fitnessstudio „Fit-in“ nur wenige Minuten entfernt sind. Für entspannte Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in 1 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Busstationen, darunter die Haltestelle „Gritznerstraße“ in nur 1 Minute Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Durlach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein liebevolles und förderndes Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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 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: 26015019 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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