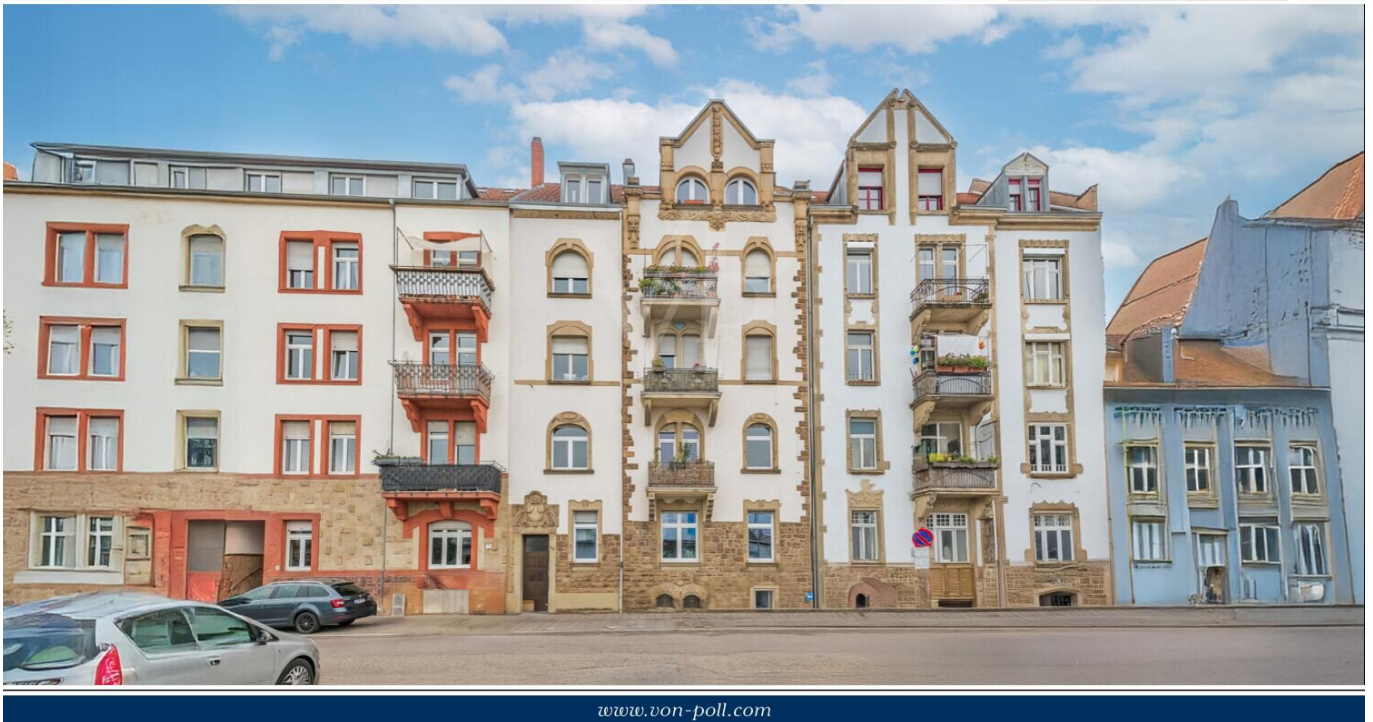


Karlsruhe / Oststadt

## Art Nouveau charm meets a spacious urban residence with potential and history

Property ID: 25015032



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

PURCHASE PRICE: 1.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 552 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 299 m<sup>2</sup>

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## At a glance

|                      |            |                               |                                                                           |
|----------------------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25015032   | Purchase Price                | 1.980.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 552 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Year of construction | 1900       | Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
|                      |            | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |            | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |            | Rentable space                | ca. 552 m²                                                                |
|                      |            | Equipment                     | Balcony                                                                   |

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Energy Data

|                 |                              |                    |                      |
|-----------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source    | Gas                          |                    |                      |

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## The property



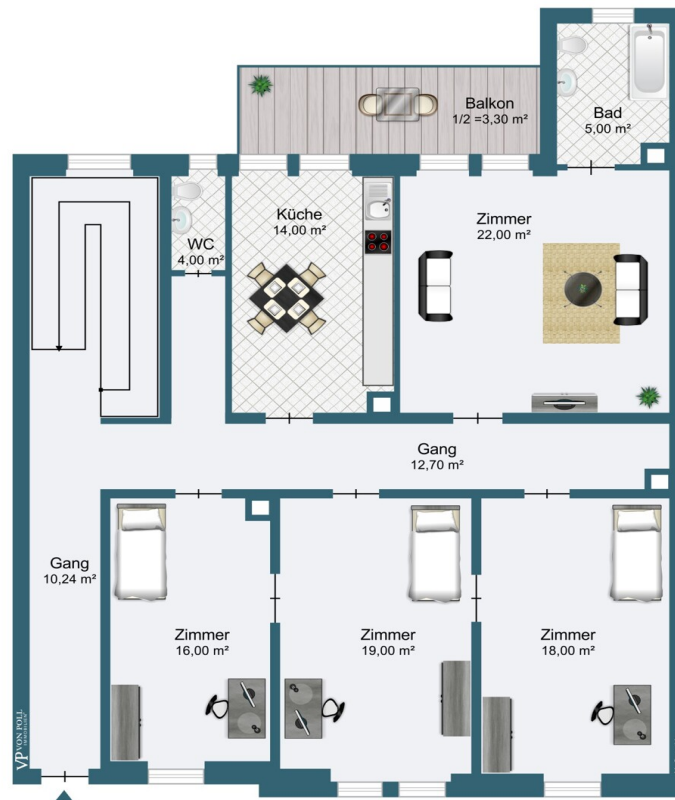
Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

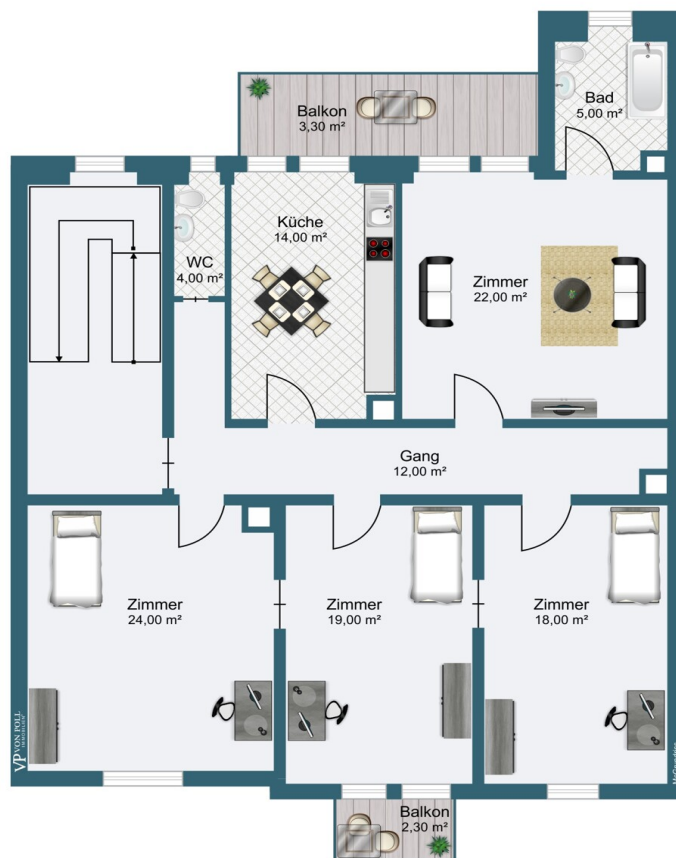
## The property



Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## A first impression

For sale is a well-maintained multi-family house built in 1900 with an attractive living area of approximately 552 m<sup>2</sup>. The property sits on a plot of approximately 299 m<sup>2</sup> and is in good condition. It is a classic rental property that has been continuously maintained in recent years and is currently fully let. The current annual rental income is approximately €58,000 and has the potential to increase to around €75,000, offering interesting development potential for future owners. Due to owner occupancy, the apartment on the first floor will be available from January. The building comprises a total of five residential units. Four of the five apartments have spacious balconies facing the garden, providing a pleasant retreat with plenty of natural light and enhancing living comfort. The well-maintained communal garden completes the harmonious overall impression of this property. The apartment layouts are functionally designed and tailored to diverse needs: families, couples, and individuals alike will find contemporary apartments with an appealing sense of space. Heating is provided by modern individual floor heating systems, ensuring each unit is independently supplied. The apartments are finished to a solid, mid-range standard, offering both tenants and owners a reliable standard of living. Bathrooms and kitchens are well-maintained and functionally equipped, depending on the individual tenant. Large windows ensure a pleasant indoor climate and good natural light. The building also offers the rare option of connecting the existing top-floor apartment with the adjacent attic space. This creates the possibility of a spacious, elegant apartment with a roof terrace, further enhancing the building's appeal. The tenant profile is exceptionally pleasant: they are good tenants who value a harmonious and respectful community. The building's condition reflects this: it is in good, consistently well-maintained condition. Regular maintenance has already been carried out, and no major investments are currently required. In summary, this multi-family building presents itself as an attractive property with sustainable appreciation potential, fully let and well-maintained – a rare opportunity you shouldn't miss. Please feel free to arrange a viewing appointment to see the advantages of this offer for yourself.

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Details of amenities

Modernisierungsmaßnahmen & Ausstattungsdetails:

- Die Elektro- und Wasserleitungen wurden bedarfsorientiert erneuert.
- Das Dach wurde ca. 2010 neu eingedeckt und erhielt eine Teil-Dämmung.
- Originaler Dielenboden sowie stilvoller Terrazzoboden sind teilweise noch erhalten und verleihen den Räumen besonderen Charme.
- Eine Anbindung an das Fernwärmenetz ist für ca. 2027 vorgesehen. Derzeit erfolgt die Heizungs- und Warmwasserversorgung dezentral über Gas.
- Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2011 durch moderne, doppelt verglaste Modelle ersetzt und bieten gute Wärmedämmung.
- Im Jahr 2017 wurden die bestehenden Balkone entfernt und durch hochwertige, moderne Balkone über alle vier Vollgeschosse hinweg ersetzt.

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## All about the location

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 Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und hochwertig: Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, während eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen – von stilvollen Cafés bis zu exquisiten Restaurants – das urbane Lebensgefühl bereichern. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Kliniken, Fachärzte und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Stationen in fußläufiger Entfernung garantiert eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität für Bewohner und Pendler.

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.

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Other information

**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.

Property ID: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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