

Karlsruhe / Durlach

# Enjoy a light-filled family life with a fireplace and large balcony

Property ID: 25015038



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

RENT PRICE: 1.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 100,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## At a glance

Property ID	25015038	Rent price	1.600 EUR
Living Space	ca. 100,3 m <sup>2</sup>	Additional costs	300 EUR
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	2024		

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	12.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.02.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property





Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property





Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property





Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## A first impression

This exclusive top-floor apartment offers approximately 100.3 m<sup>2</sup> of living space, providing a sophisticated living concept for those who value modern comfort and high-quality furnishings. Completed in 2024, the multi-family building is situated in a quiet neighborhood with excellent public transport connections. The apartment is available from February 1, 2026, and is ideal for couples or families seeking a contemporary home with ample space. The well-designed layout comprises four rooms, including a light-filled living and dining area with a wood-burning stove, creating a cozy atmosphere. Large windows and high-quality oak parquet flooring enhance the open-plan living space. From here, you can access the spacious balcony, which, thanks to its electric awning, offers versatile use and serves as an extension of the living area. The modern fitted kitchen boasts high-quality brand-name appliances and provides plenty of storage space for both individual culinary creations and cozy evenings with family or friends. A separate WC is available for guests. A practical utility room allows for discreet washing and storage of household items. The apartment's high-quality finishes meet discreet standards. Underfloor heating creates a comfortable indoor climate in all rooms, while triple-glazed windows and electric shutters ensure optimal sound and heat insulation. Air conditioning provides additional comfort on warm days. The energy-efficient design contributes to low operating costs, making this apartment not only comfortable but also economically attractive. Further amenities include a private cellar compartment and a shared bicycle storage area, providing ample space for personal belongings as well as sports and leisure equipment. The apartment's quiet location on the upper floor offers a relaxed living environment without sacrificing proximity to shops, schools, and kindergartens. Excellent public transport connections allow quick access to both the city center and the surrounding area, making the location particularly appealing to commuters and families alike. This property combines high-quality living, contemporary architecture, and thoughtful details. See for yourself by scheduling a viewing appointment and discover the many possibilities this attractive new building offers. We look forward to showing you the apartment in person.

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Details of amenities

- Moderner Neubau
- Bezugsfrei ab 01.02.2026
- Ruhige Obergeschosswohnung
- Ideal für Pärchen und Familien
- Großzügiger Wohn und Essbereich mit Kaminofen
- Moderne und chice Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Großer Balkon mit elektrischer Markise
- Eiche Parkettboden
- Fussbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rolladen
- Klimaanlage
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum
- Niedrige Betriebskosten für Mieter
- Keller
- Fahrradabstellplatz
- Beste Anbindung an ÖPNV



Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## All about the location

Durlach-Aue - Stadtteil Durlach, im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahn, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

Property ID: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 12.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25015038 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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)