

Karlsruhe / Durlach

# Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Potenzial

Property ID: 26015018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 139.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

- 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: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## At a glance

Property ID	26015018	Purchase Price	139.000 EUR
Living Space	ca. 41 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1954	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	1804.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property



Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

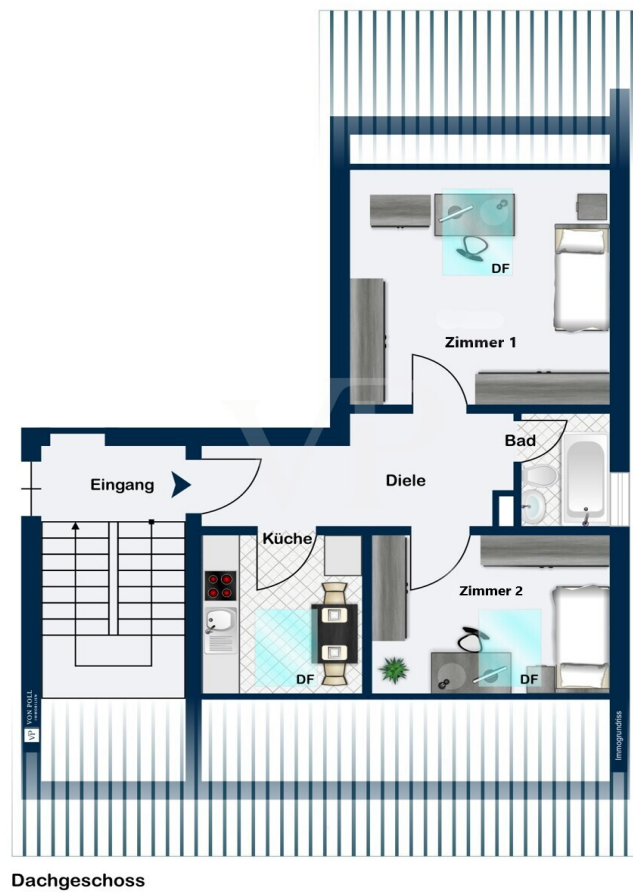
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **A first impression**

**Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten, bietet eine seltene Gelegenheit, in eine vermietbare Wohnimmobilie in absolut zentraler Lage von Durlach zu investieren. Leichte Dachschrägen sorgen für ein gemütliches Ambiente, ohne den praktischen Nutzen der Räume einzuschränken. Die Netto-Wohnfläche beträgt ca. 41 m<sup>2</sup>.**

**Die Laminatböden in Holzoptik, die sowohl in den Zimmern als auch in der Diele verlegt sind, verleihen der Wohnung eine einladende und moderne Ausstrahlung. In der Küche und im Bad finden sich Fliesenböden, die die alltägliche Nutzung erleichtern und praktisch in der Reinigung sind. Besonders die Dachflächenfenster lassen viel Tageslicht in die Räume und machen die Dachschrägen zum charmanten Gestaltungselement.**

**Die Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum. Ein helles Dachfenster sorgt während des Kochens für eine angenehme Belichtung und die Einrichtung mit Herd, Backofen, Abzugshaube sowie Ober- und Unterschränken deckt die wichtigsten Anforderungen ab. Der Essbereich lässt sich trotz der Dachschräge in der Nähe des Fensters optimal einrichten.**

**Das Badezimmer ist ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC.**

**Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet somit die Möglichkeit, eigene Ideen in Bezug auf Gestaltung und Ausstattung umzusetzen.**

**Im Untergeschoss steht ein Kellerraum zur Verfügung, der sich ideal zur Lagerung von Gegenständen eignet. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum wird von den Bewohnern des Hauses gemeinsam genutzt.**

**Dank der zentralen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den verschiedensten Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentlichen Verkehrsmitteln.**

**Diese Wohnung richtet sich an Interessenten, die den Charme eines sanierungsbedürftigen Altbaus in zentraler Lage schätzen und Wert auf eine kompakte, praktische Wohnlösung**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Dachgeschosswohnung in begehrter Stadtnähe.**

**Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Details of amenities**

**Fenster: Kunststoff mit doppelt verglaster Isolierverglasung.**

**Böden: Laminatböden (Holzoptik) in den Zimmern und Diele, Fliesen in Küche und Bad**

**Tageslichtbad: Badewanne, Waschbecken und WC**

**Küche mit Einbaugeräte**

**Dachschrägen**

**Netto Wohnfläche ca. 41 m<sup>2</sup>**

**Kellerraum**

**Wasch- Trockenraum**

**4 Stockwerke**

**12 Wohneinheiten**

**Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## All about the location

Durlach ist ein charmantes Viertel mit einer vielfältigen Gemeinschaft. Die Bevölkerungsdichte ist moderat, und die Altersverteilung reicht von jungen Familien bis hin zu älteren Bewohnern. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind hier gut ausgebaut, mit verschiedenen Buslinien und der S-Bahn-Linie S1, die eine schnelle Anbindung in die Innenstadt bietet. In Durlach findet man vor allem Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, was das Viertel besonders attraktiv für Familien macht. Die Sicherheit in der Nachbarschaft ist hoch, was es zu einem idealen Ort für junge Familien und berufstätige Pendler macht. Mit seinen grünen Parks und gemütlichen Cafés ist Durlach auch bei Senioren sehr beliebt. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Durlach eine ideale Wahl für Familien, junge Berufstätige und Senioren ist, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Nachbarschaft suchen.

**Property ID: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **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 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.

**Property ID: 26015018 - 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)**