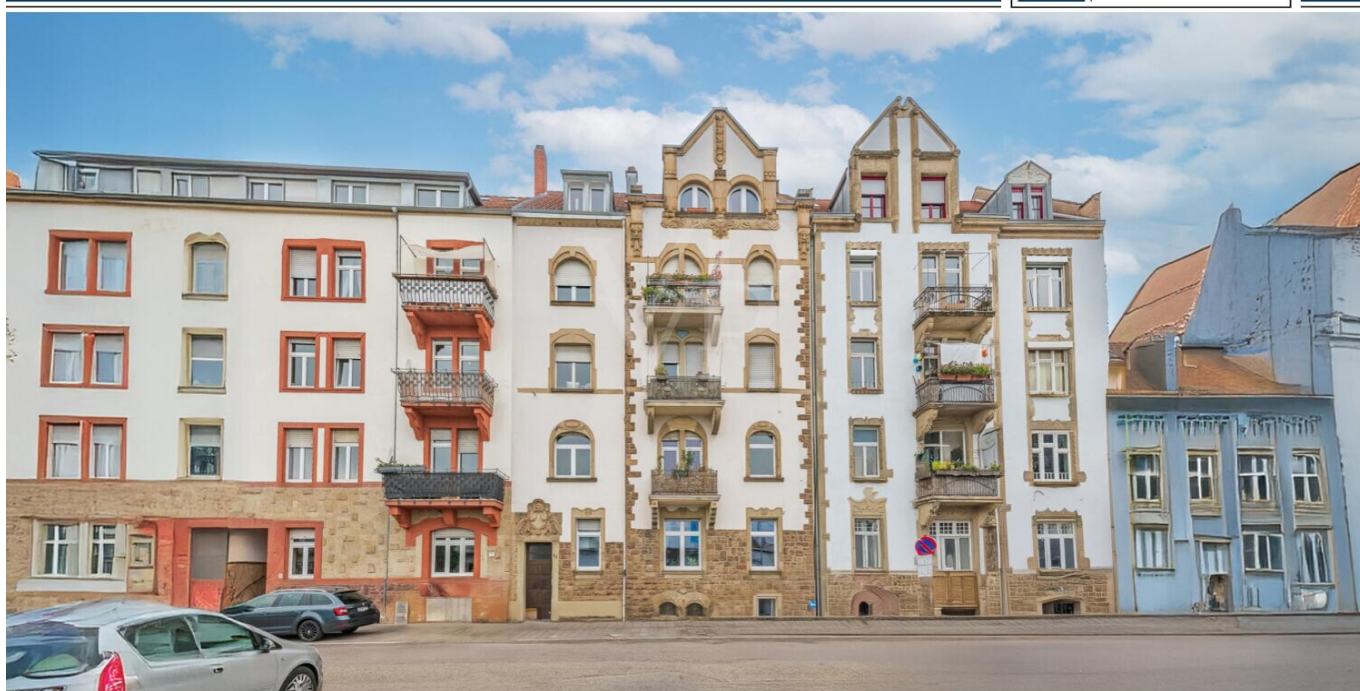


Karlsruhe / Oststadt

El encanto del Art Nouveau se combina con una  
espaciosa residencia urbana con potencial e  
historia.

Número de propiedad: 25015032



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

PRECIO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 552 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 299 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25015032   |
| Superficie habitable | ca. 552 m² |
| Año de construcción  | 1900       |

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 1.980.000 EUR                                                             |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación       | 2017                                                                      |
| Estado de la propiedad               | cuidado                                                                   |
| Método de construcción               | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable                | ca. 552 m²                                                                |
| Características                      | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Datos energéticos

|                     |                                           |                        |                      |
|---------------------|-------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Gas                                       |                        |                      |

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



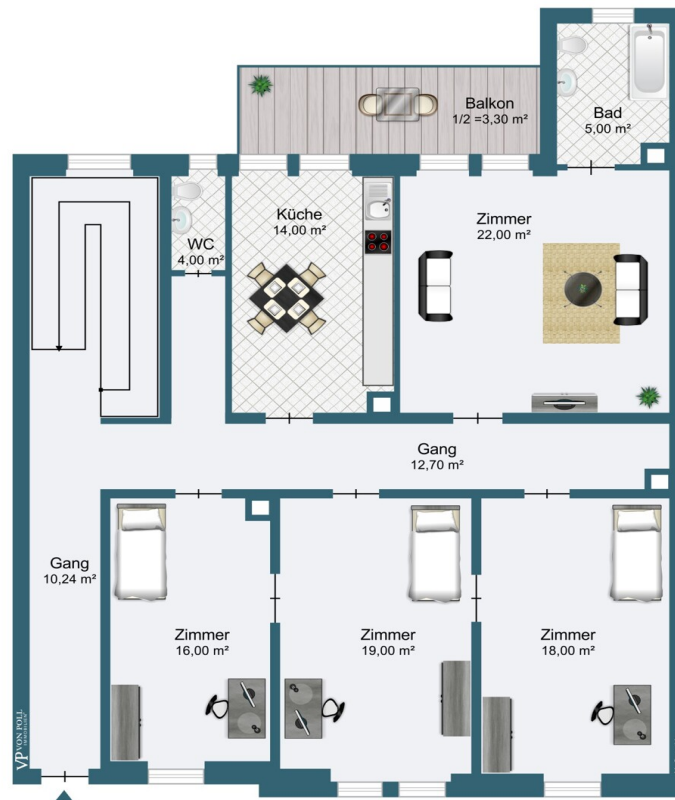
Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

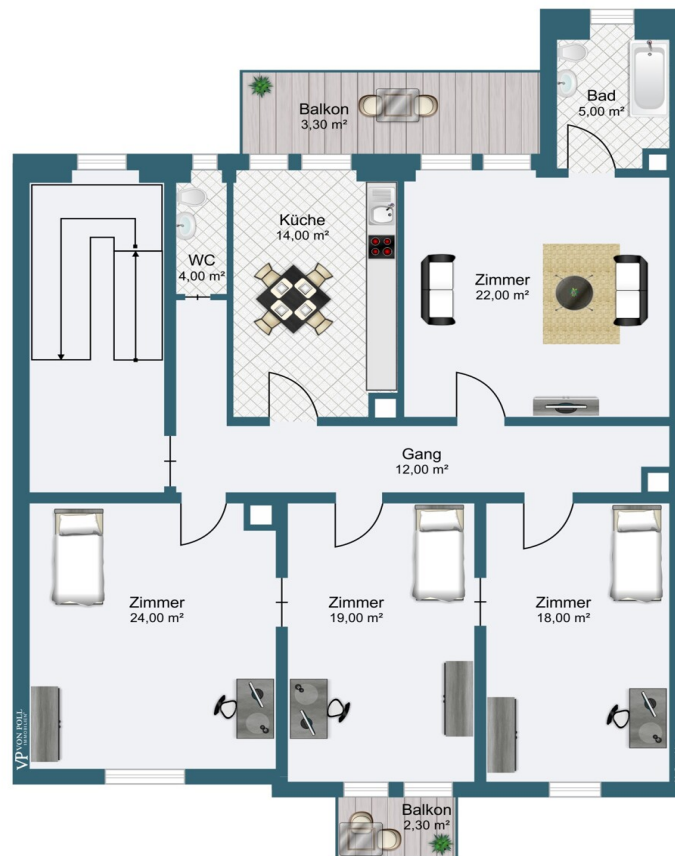
## La propiedad



Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Una primera impresión

Se vende una casa multifamiliar en buen estado, construida en 1900, con una atractiva superficie habitable de aproximadamente 552 m². La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 299 m² y se encuentra en buen estado. Se trata de una propiedad de alquiler clásica, que se ha mantenido en constante mantenimiento durante los últimos años y actualmente se encuentra completamente alquilada. La renta anual actual es de aproximadamente 58.000 €, con potencial de aumentar hasta unos 75.000 €, lo que ofrece un interesante potencial de desarrollo para futuros propietarios. Debido a la ocupación de los propietarios, el apartamento en la primera planta estará disponible a partir de enero. El edificio consta de un total de cinco viviendas. Cuatro de los cinco apartamentos cuentan con amplios balcones con vistas al jardín, lo que proporciona un agradable refugio con abundante luz natural y mejora la comodidad de la vivienda. El cuidado jardín comunitario completa la armoniosa impresión general de esta propiedad. La distribución de los apartamentos es funcional y se adapta a diversas necesidades: familias, parejas e individuos encontrarán apartamentos contemporáneos con una atractiva sensación de espacio. La calefacción se proporciona mediante modernos sistemas de suelo radiante individual, lo que garantiza que cada unidad tenga suministro independiente. Los apartamentos cuentan con acabados de gama media, ofreciendo tanto a inquilinos como a propietarios un nivel de vida estable. Los baños y las cocinas están bien mantenidos y equipados funcionalmente, según las necesidades del inquilino. Los amplios ventanales garantizan un clima interior agradable y buena luz natural. El edificio también ofrece la excepcional opción de conectar el apartamento existente en la última planta con el ático adyacente. Esto crea la posibilidad de un apartamento espacioso y elegante con terraza en la azotea, lo que realza aún más el atractivo del edificio. El perfil de los inquilinos es excepcionalmente agradable: buenos inquilinos que valoran una comunidad armoniosa y respetuosa. El estado del edificio lo refleja: se encuentra en buen estado y se mantiene constantemente en buen estado. Ya se ha realizado un mantenimiento regular y no se requieren grandes inversiones actualmente. En resumen, este edificio multifamiliar se presenta como una propiedad atractiva con potencial de revalorización sostenible, completamente alquilada y en buen estado: una oportunidad única que no debe perderse. No dude en concertar una visita para comprobar las ventajas de esta oferta.

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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