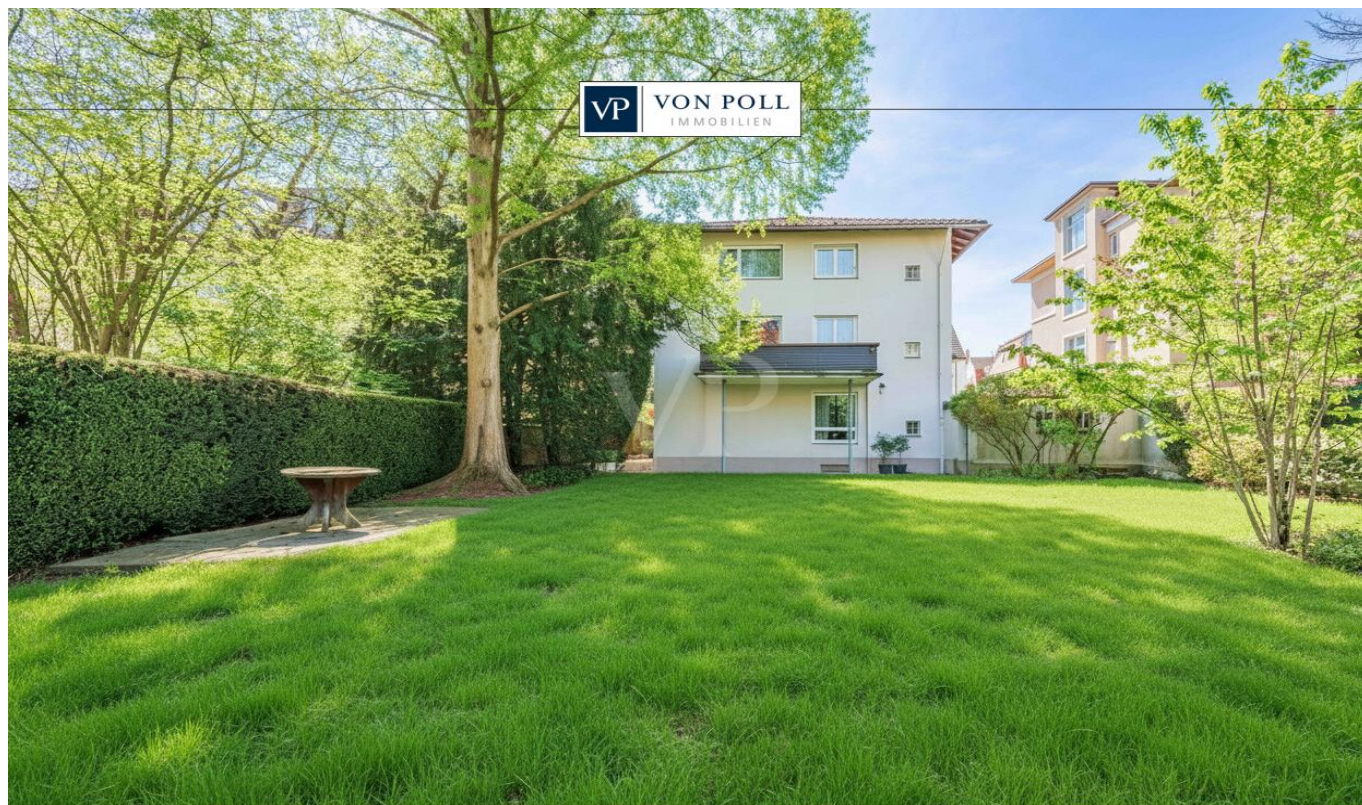


Karlsruhe

# Leerstehend im Musikerviertel! Großzügiges Zweifamilienhaus mit sonnigem, großem Garten

*Número de propiedad: 26015028*



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 307 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 702 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

- **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: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 26015028               |
| Superficie habitable | ca. 307 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo de media caña    |
| Habitaciones         | 11                     |
| Baños                | 2                      |
| Año de construcción  | 1964                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | Bajo petición                                                                 |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                          |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## Datos energéticos

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción urbana |
| Fuente de energía                   | Tele               |
| Certificado energético válido hasta | 29.03.2036         |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 247.60 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1964                   |

Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

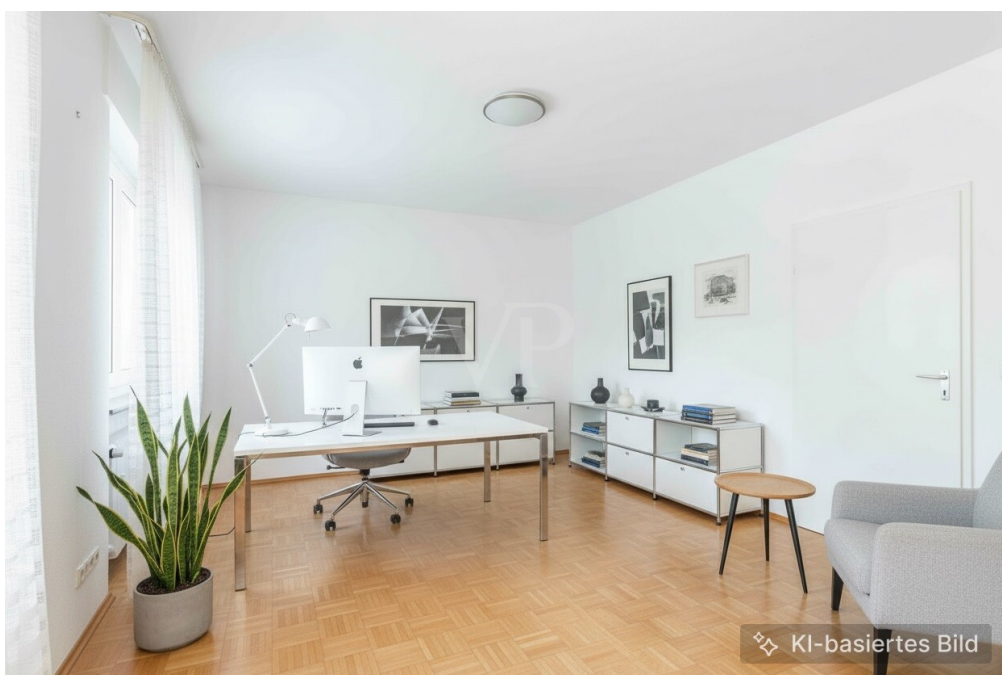
## La propiedad



KI-basiertes Bild

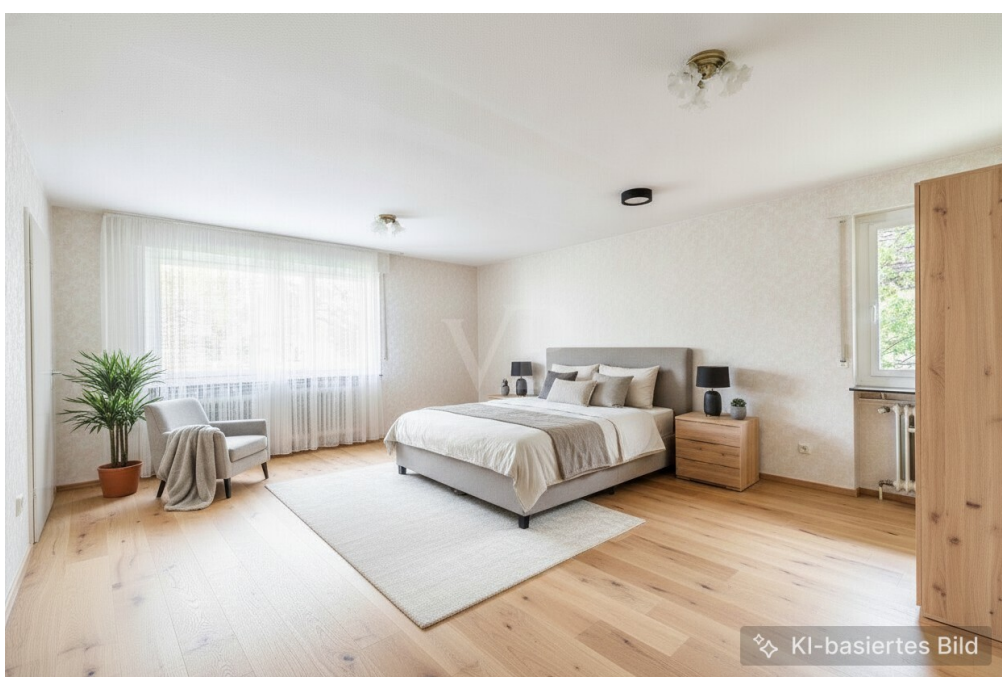
Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



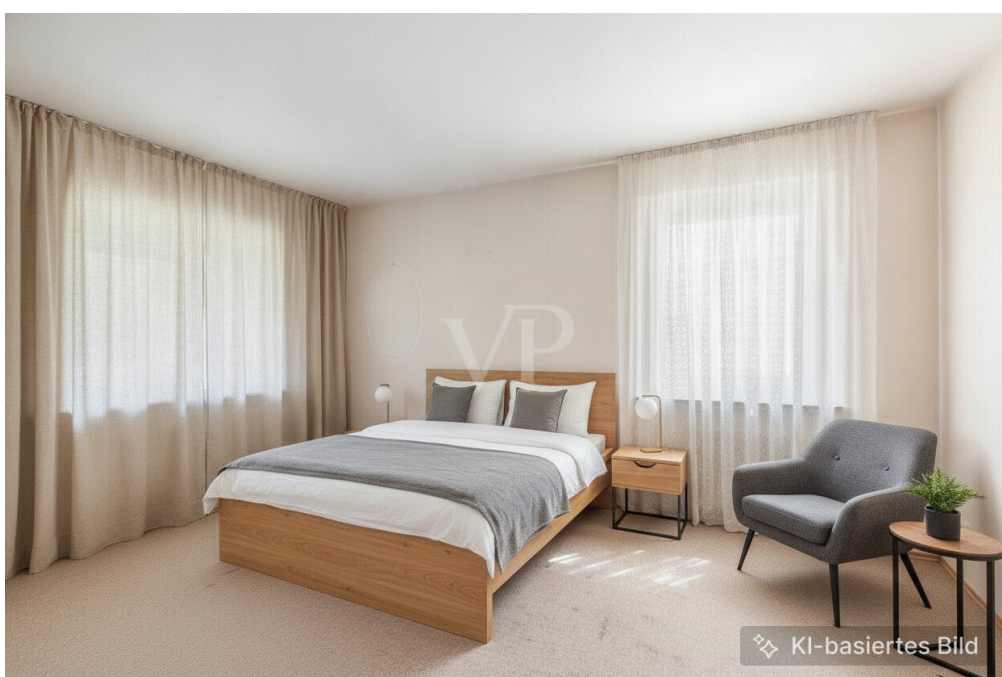
Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



KI-basiertes Bild

Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

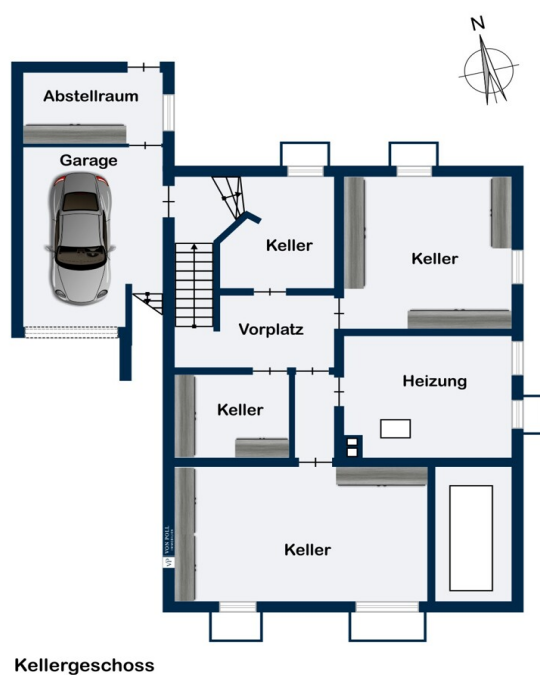
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

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

Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe

## Planos de planta





Erdgeschoss





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: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

## Una primera impresión

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit im Musikerviertel  
Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 vereint eine der gefragtesten Wohnlagen Karlsruhes und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 307 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 702 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch Sie die Möglichkeit haben, Ihre individuellen Modernisierungswünsche umzusetzen.

Die Immobilie gliedert sich in eine Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang und eine weitläufige Maisonette-Wohnung, die sich über das 1. und 2. Obergeschoss erstreckt. Insgesamt stehen Ihnen 11 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzbar sind. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot. Der große Garten ist ein echtes Highlight und lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden im Freien ein. Von dem Balkon im Obergeschoss genießen Sie einen schönen Blick auf das gepflegte, grüne Gartengrundstück mit altem Baumbestand.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine Ausstattung der Kategorie „normal“, die Raum für kreative Modernisierungsideen lässt. Die verschiedenen Bodenbeläge inkludieren Teppichböden, Linoleum, Fliesen, Mosaikparkett und Naturstein. Besonders im Eingangsbereich und der Diele fällt der hochwertige Marmorboden auf, der für einen freundlichen und großzügigen Empfang sorgt. Die Treppe mit Holzgeländer schafft einen eleganten Übergang ins Obergeschoss.

Die Türen im Haus sind überwiegend glatte, gestrichene Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz, was für zusätzliche Helligkeit und ein angenehmes Wohngefühl sorgt. In den Jahren 1996 bis 1998 wurden größtenteils die Fenster durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt. Zudem wurde 2012 das Vordach am Eingangsbereich neu eingedeckt. Zu den weiteren Modernisierungsmaßnahmen zählen u.a. die Dämmung der obersten Geschossdecke (ca. 1976), Fassadenanstrich und Modernisierung von Teilbereichen der Bodenbeläge.

Die Zentralheizung in Kombination mit Fernwärme sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Praktisch ergänzend gehören Kellerräume sowie eine Garage mit Abstellraum zum Haus, die ausreichend Platz bieten. Besonders attraktive Arbeitsmöglichkeiten bietet das helle Arbeitszimmer mit großem Fenster, das einen angenehmen Ausblick ins Grüne ermöglicht.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine

**hervorragende Anbindung.**

**Dieses Zweifamilienhaus bietet eine solide Grundlage für Ihr persönliches Wohnkonzept in attraktiver Umgebung. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie in bester, zentraler Lage.**

**Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

## Detalles de los servicios

**Zweifamilienhaus**

**Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang**

**1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss als Maisonette**

**großer Garten**

**Kellerräume**

**Garage mit Abstellraum**

**Bodenbeläge:**

**Teppichboden, Linoleum, Fliesen, Mosaikparkett, Naturstein**

**Türen:**

**Glatte, gestrichene Holztüren (teilweise mit Glaseinsatz)**

**Fenster:**

**Überwiegend Kunststoff 2-fach verglast**

**Modernisierung:**

**ca. 1976 Dämmung oberste Geschossdecke**

**ca. 1986 Modernisierung Bodenbeläge in Teilbereichen, Fassadenanstrich**

**ca. 1991 Anschluss an das Fernwärmenetz**

**ca. 1996–1998 überwiegender Austausch der Fenster**

**ca. 2012 Eindeckung Vordach Eingangsbereich**

**Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

## Todo sobre la ubicación

Karlsruhe besticht als dynamische und wirtschaftsstarke Stadt mit einem überdurchschnittlich hochwertigen Immobilienmarkt, der von einer wohlhabenden und gebildeten Bevölkerung getragen wird. Die Stadt vereint exzellente Infrastruktur mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer lebendigen Wirtschaft, in der renommierte Arbeitgeber ansässig sind. Diese Kombination schafft ein erstklassiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine sichere, zukunftsorientierte und lebenswerte Umgebung legen.

Die hier beschriebene Lage überzeugt durch ihre Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie der Kindergarten Hagenstraße und die Villa im Zaubergarten liegen nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Grund- und Gemeinschaftsschulen, die in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dieses dichte Bildungsnetzwerk bietet Kindern aller Altersstufen eine optimale Förderung in sicherer und vertrauter Umgebung.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden präsentiert sich die Lage als ideal für Familien: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt. Apotheken wie die Drei-Linden-Apotheke sind bequem in fünf Minuten erreichbar, und das Städtische Klinikum mit seinen spezialisierten Fachabteilungen ist in etwa acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie die Fanny-Hensel-Anlage und der Richard-Wagner-Platz, grüne Oasen zum Spielen und Entspannen, nur wenige Gehminuten entfernt. Sportliche Aktivitäten und kulturelle Angebote, beispielsweise das Improtheater Karlsruhe, bereichern das Familienleben zusätzlich und fördern Gemeinschaft und Lebensfreude.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Bild ab: Die Straßenbahnstation ist in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Haltestellen wie Philippstraße und Kußmaulstraße/Städtisches Klinikum liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Alle wichtigen Ziele in Karlsruhe sind schnell und bequem erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet.

Diese Lage vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die Zukunftsperspektiven und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

**Número de propiedad: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

## 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: 26015028 - 76185 Karlsruhe**

## 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)**