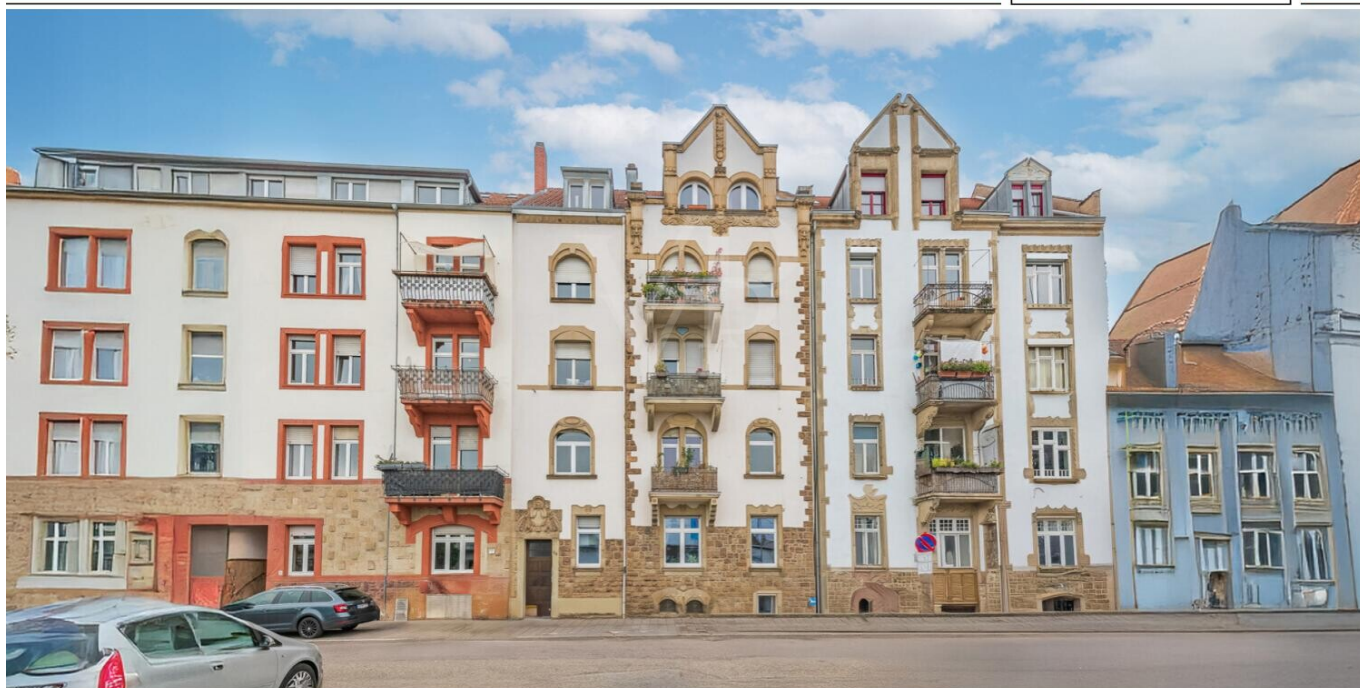


Karlsruhe / Oststadt

Le charme Art nouveau se mêle à une spacieuse  
résidence urbaine pleine de potentiel et d'histoire.

CODE DU BIEN: 25015032



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

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 552 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 299 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25015032   |
| Surface habitable     | ca. 552 m² |
| Année de construction | 1900       |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 1.980.000 EUR   |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Espace locatif               | ca. 552 m²  |
| Aménagement                  | Balcon  |

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Informations énergétiques

|                          |                     |                              |                      |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                 |                              |                      |

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

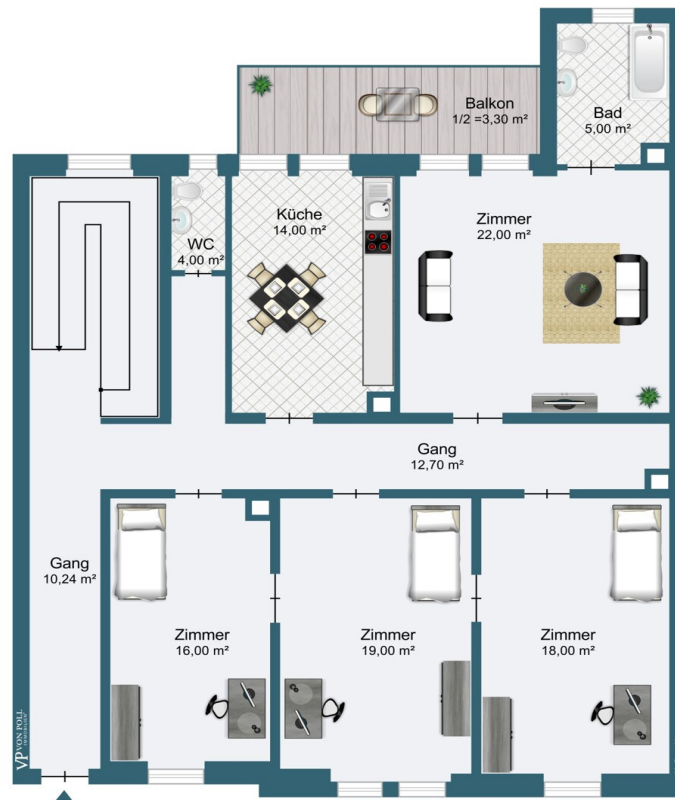
## La propriété

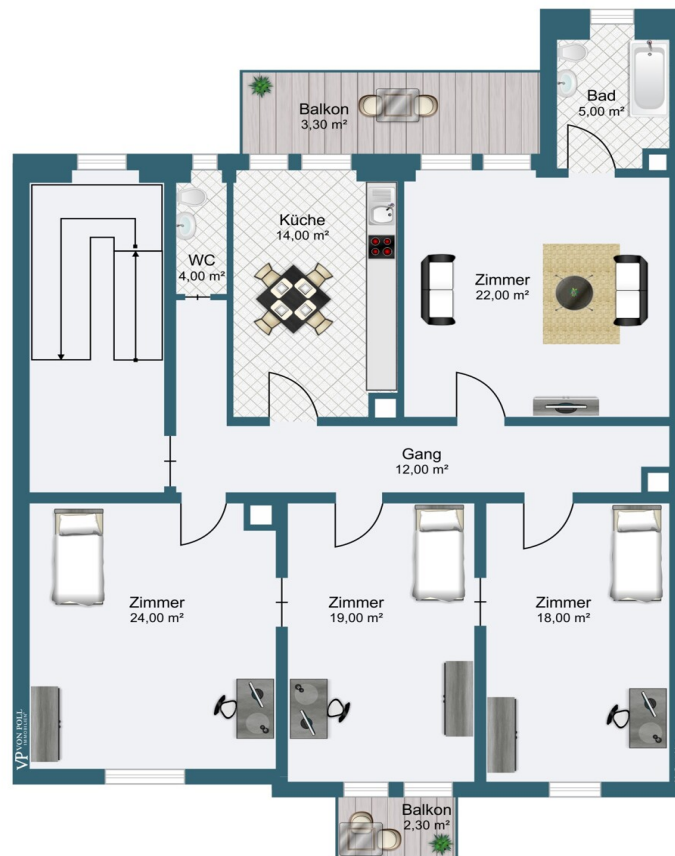




CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Une première impression

À vendre : une maison de ville bien entretenue, construite en 1900, offrant une surface habitable d'environ 552 m². La propriété, située sur un terrain d'environ 299 m², est en bon état. Il s'agit d'un immeuble locatif classique, régulièrement entretenu ces dernières années et actuellement entièrement loué. Le loyer annuel actuel est d'environ 58 000 € et pourrait atteindre environ 75 000 €, offrant ainsi un potentiel de développement intéressant pour les futurs propriétaires. L'appartement du premier étage sera disponible à partir de janvier, car occupé par son propriétaire. L'immeuble comprend cinq logements. Quatre des cinq appartements disposent de balcons spacieux donnant sur le jardin, offrant un agréable espace de détente baigné de lumière naturelle et contribuant au confort de vie. Le jardin commun, bien entretenu, complète l'harmonie de l'ensemble. Les appartements sont conçus de manière fonctionnelle et adaptés à différents besoins : familles, couples et personnes seules trouveront des appartements contemporains offrant une agréable sensation d'espace. Le chauffage est assuré par un système de chauffage au sol individuel moderne, garantissant l'indépendance de chaque logement. Les appartements, aux finitions de qualité moyenne, offrent aux locataires comme aux propriétaires un niveau de vie fiable. Les salles de bains et les cuisines sont bien entretenues et fonctionnellement équipées, selon les besoins de chaque locataire. De grandes fenêtres assurent un climat intérieur agréable et une belle luminosité naturelle. L'immeuble offre également la rare possibilité de relier l'appartement du dernier étage aux combles aménageables. Ceci permet de créer un appartement spacieux et élégant avec terrasse sur le toit, renforçant ainsi l'attrait de l'immeuble. Le profil des locataires est particulièrement agréable : ce sont des locataires de qualité qui apprécient une vie en communauté harmonieuse et respectueuse. L'état de l'immeuble en témoigne : il est en bon état et régulièrement entretenu. Un entretien régulier a déjà été effectué et aucun investissement majeur n'est prévu pour le moment. En résumé, cet immeuble résidentiel se présente comme un bien attractif, avec un fort potentiel de plus-value, entièrement loué et bien entretenu – une opportunité rare à ne pas manquer. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cette offre.

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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