

Karlsruhe

# Immeuble d'appartements historique avec potentiel de développement – Immeuble d'appartements entièrement loué, idéalement situé

CODE DU BIEN: 25015033



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

PRIX D'ACHAT: 2.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.070 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

- 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: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015033
Surface habitable	ca. 1.070 m <sup>2</sup>
Année de construction	1888

Prix d'achat	2.980.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 1070 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Plans d'étage





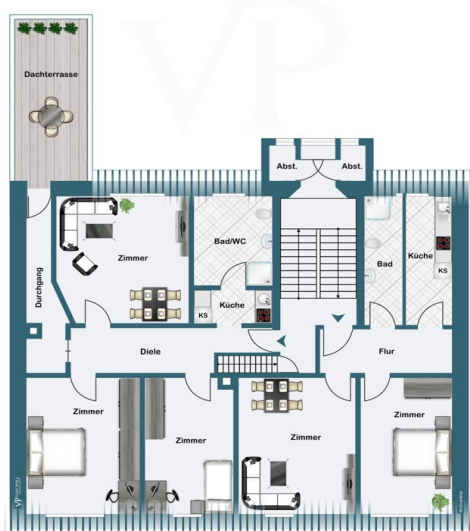












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Une première impression

Cette maison de ville bien entretenue, datant de 1888, séduit par son harmonieux mélange de charme historique, de construction solide et d'un fort potentiel de développement. Située sur un terrain d'environ 618 m<sup>2</sup>, la propriété offre une surface habitable totale d'environ 1 070 m<sup>2</sup>, répartie dans plusieurs logements situés dans les bâtiments avant, latéral et arrière. Entièrement louée, elle génère actuellement un revenu locatif annuel d'environ 121 740 €. Grâce à des modernisations ciblées et à la possibilité d'aménager les combles, ce revenu pourrait atteindre 190 000 € par an à moyen terme. La maison a fait l'objet d'un entretien régulier : les installations électriques et de plomberie ont été renouvelées au fur et à mesure des besoins – les anciennes canalisations en plomb ont été entièrement remplacées par des matériaux modernes. Les toitures des bâtiments latéraux et arrière ont été refaites en 2023 ; celle du bâtiment avant date des années 1970 et offre un potentiel d'extension. Les appartements, fonctionnels et bien entretenus, présentent un mélange de parquets d'origine et de revêtements de sol modernes. Les salles de bains ont également été renouvelées progressivement, offrant ainsi différents niveaux de finition. Les fenêtres modernes en PVC à double vitrage assurent une bonne isolation et nécessitent un entretien minimal. Le chauffage est assuré par le gaz et l'électricité, l'eau chaude étant fournie par une chaudière à gaz individuelle. Un raccordement au gaz naturel est disponible. De plus, l'immeuble se situe dans une zone prioritaire pour le chauffage urbain, avec un raccordement prévu aux alentours de 2027 – un atout majeur pour l'avenir en matière d'efficacité énergétique. Il s'agit d'un immeuble d'appartements historique et solide, générant des revenus locatifs réguliers et présentant un fort potentiel d'appréciation. Idéal pour les investisseurs recherchant un placement stable et pérenne dans un emplacement recherché.

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Détails des commodités

-Das Dach des Seitengebäudes und des Hinterhauses wurde im Jahr 2023 vollständig neu eingedeckt.

Das Dach des Haupthauses stammt ca. aus dem Jahr 1970. Im Zuge einer Sanierung wäre hier ggf. ein Ausbau des Dachspitzes möglich.

-Die Bäder wurden fortlaufend je nach Bedarf und Notwendigkeit erneuert.

-Teilweise ist noch originaler Dielenboden vorhanden, teilweise wurde dieser mit neuen Bodenbelägen überdeckt.

-Es besteht ein Erdgasanschluss. Das Objekt liegt im Vorranggebiet für Fernwärme, mit geplanter Realisierung bis ca. 2027.

-Derzeit erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral über Gas. Beheizt wird über eine Kombination aus Gas- und Elektroheizungen, je nach Einheit.

-Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbaut.

**CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Tout sur l'emplacement

Karlsruhe besticht durch seine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Dynamik, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die Stadt mit ihrem Schwerpunkt auf Technologie, Recht und Forschung überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, die von einem umfassenden Bildungs- und Gesundheitsangebot bis hin zu erstklassigen Verkehrsanbindungen reicht. Familien finden hier ein sicheres und lebenswertes Umfeld vor, das durch kontinuierliche Stadtentwicklungsprojekte und eine prognostizierte Bevölkerungszunahme zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in Karlsruhe ist hoch, was die Stadt zu einem zukunftssicheren Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern und den Alltag angenehm gestalten. Für die Bildung der Jüngsten stehen renommierte Einrichtungen wie die Heinrich-Meidinger-Schule, die Schillerschule sowie mehrere Kindergärten und Grundschulen in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Heinrich-Meidinger-Schule in nur zwei Minuten zu Fuß. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung, in der Kinder optimal gefördert werden können. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule für Musik Karlsruhe und weitere Bildungseinrichtungen, die auch älteren Kindern und Jugendlichen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. So sind das Institut für Chinesische Medizin sowie mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte innerhalb von zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit und Komfort bedeutet. Ergänzt wird dieses Angebot durch die nahegelegene Parkklinik, die in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten: Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen wie der nahegelegene Alter Friedhof laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Kultur- und Freizeitvereine, darunter der Rollen- & Brettspielverein Thoule, bereichern das soziale Miteinander und schaffen Raum für Begegnungen und Freundschaften. Kulinarisch verwöhnt werden Sie in charmanten Cafés und Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum entspannten Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab:



Die Haltestellen Durlacher Tor und Gottesauer Platz sind in zwei bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Zugang zu Bus, Straßenbahn und S-Bahn. So sind auch weiter entfernte Ziele schnell und bequem erreichbar, was den Alltag für die ganze Familie erleichtert.

Diese Lage in Karlsruhe vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und bereicherndes Familienleben. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der mit seiner Vielfalt und Qualität überzeugt und die Zukunft Ihrer Familie nachhaltig bereichert.

CODE DU BIEN: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## 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: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## 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)