

Karlsruhe / Durlach

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Potenzial

CODE DU BIEN: 26015018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 41 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- 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: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015018	Prix d'achat	139.000 EUR
Surface habitable	ca. 41 m²	Type	Attique
Étage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1954	Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	1804.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

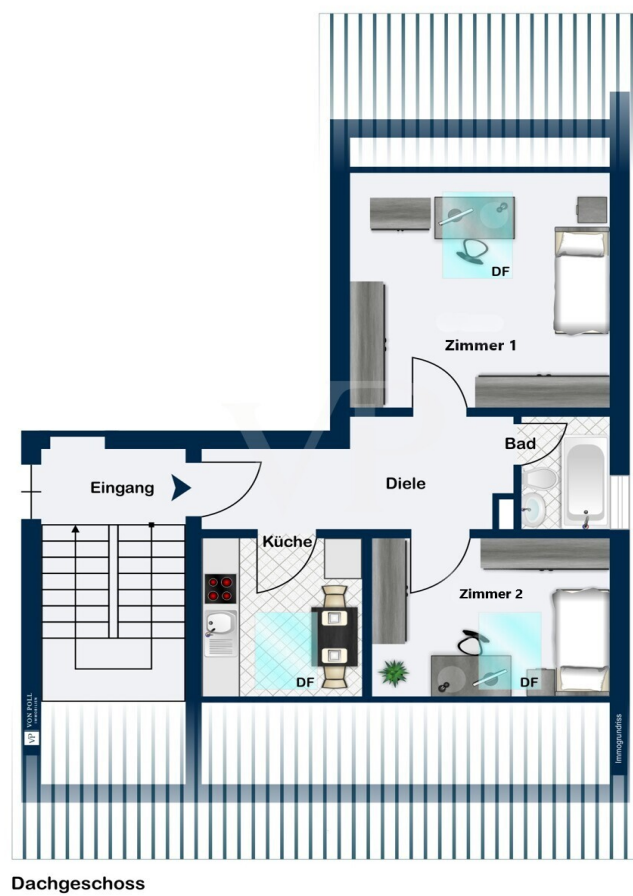
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Une première 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 m².

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.

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Détails des commodités

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 m²

Kellerraum

Wasch- Trockenraum

4 Stockwerke

12 Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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 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.

CODE DU BIEN: 26015018 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

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

www.von-poll.com