

Karlsruhe / Oststadt

Moderne, renovierte 4 Zimmer Wohnung mit 2 Logien - Karlsruhe / Oststadt

CODE DU BIEN: 26015015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26015015 - 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: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015015
Surface habitable	ca. 103 m²
Étage	1
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

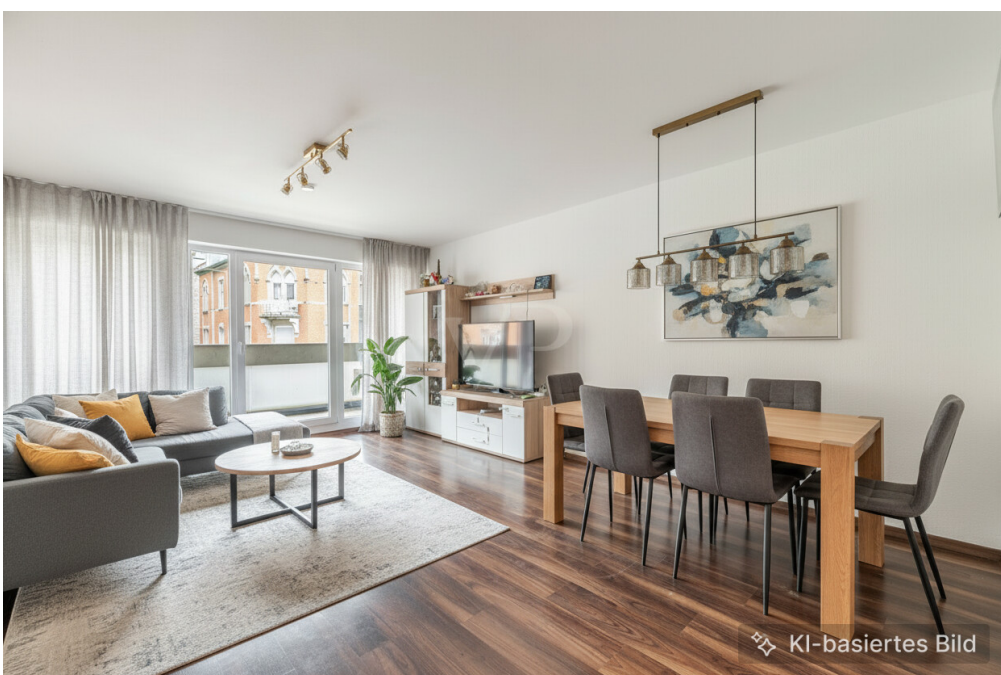
CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	202.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.09.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

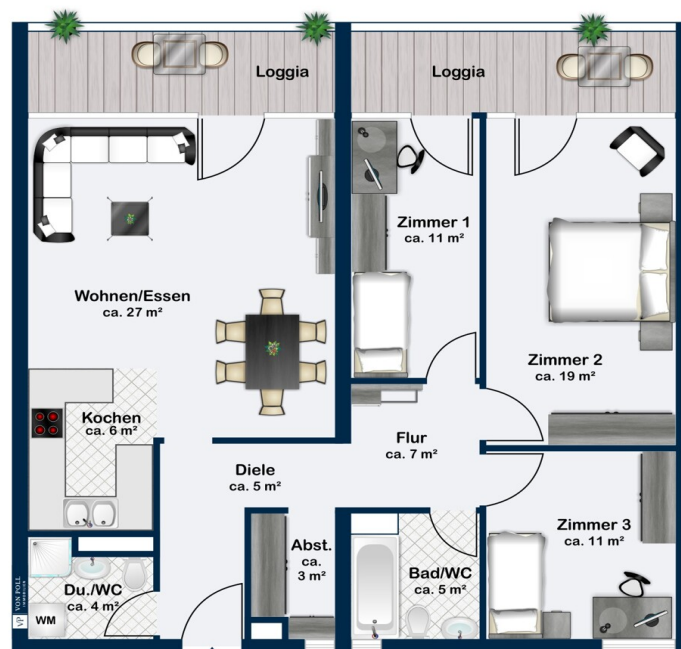
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Tel. 0721 62 68 42 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Plans d'étage



1. Obergeschoss

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: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Une première impression

4 Zimmer Wohnung - Modern, renoviert, großzügig und gepflegt

Diese modern renovierte Wohnung besticht durch ihre Wohnfläche von ca. 103 m² und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern und 2 Bädern. Sie ist ab Juli 2026 verfügbar und bietet dank regelmäßiger Modernisierungen ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Die Böden präsentieren sich in einem Mix aus Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik und Teppichboden, was sich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept einfügt.

Die moderne Küche (von Nobilia) wurde 2021 mit neuen elektrischen Geräten ausgestattet. Sie ist offen an den Wohnbereich angegliedert und bietet eine funktionale und ansprechende Einrichtung. Auch die Elektrik wurde im Zuge der Modernisierung vollständig erneuert, sodass ein zeitgemäßer Standard gewährleistet ist. Vom Wohnraum besteht ein Zugang auf den Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Die vier Zimmer sind vielseitig nutzbar und bieten optimale Gestaltungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die zwei Bäder wurden 2016 umfassend modernisiert, inklusive aller Leitungen. Ein Bad ist mit einer Badewanne sowie WC und Waschbecken ausgestattet. Weiße Fliesen und moderne Armaturen schaffen ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das zweite Bad (Duschbad) wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierungen erneuert.

Die Fenster der Wohnung bestehen aus Kunststoff mit Zweifach-Isolierverglasung und wurden ebenfalls 2016 erneuert.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ansprechendes Zuhause für all jene, die Wert auf großzügige Räume, moderne Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Détails des commodités

1. Obergeschoss Whg. Nr. 14

ab Juli 2026

Hausgeld inkl. Rücklagen: 677,- €

Modernisierungen

2021: Elektrik Küche- neu

2016: neue Fenster inkl. Rolläden

neue Heizkörper

neue Türblätter

neue Bäder inkl. Leitungen

neue Küche (von Nobilia)

neue Türen, Stahlzargen

Böden:

Fliesen, Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik, Teppichboden

Fenster:

Kunststoff 2-fach isoliert mit Rolläden mit Gurt (manuelle Bedienung)

zwei Balkone / Logien

CODE DU BIEN: 26015015 - 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 vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Bild eines urbanen, zugleich lebenswerten Umfeldes ab. Für die tägliche Nahversorgung stehen mehrere hochwertige Supermärkte wie Edeka Behrens und REWE René Müller nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit: So ist die Straßenbahnstation Essenweinstraße in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Buslinien an der Rintheimer Straße und dem Hauptfriedhof. Der Bahnhof Gottesauer Platz/BGV, ebenfalls in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, bietet zusätzliche Verbindungen und unterstreicht die hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

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: 26015015 - 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 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: 26015015 - 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

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

www.von-poll.com