

Karlsruhe / Durlach

# Vermietete Praxisfläche mit attraktiven Mieteinnahmen – interessante Kapitalanlage in Durlach

**CODE DU BIEN: 26015020**



**PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR**

**CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

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

**CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26015020</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1958</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Cabinet</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 167 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 167 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>21.04.2033</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>150.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>E</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1958</b>

CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

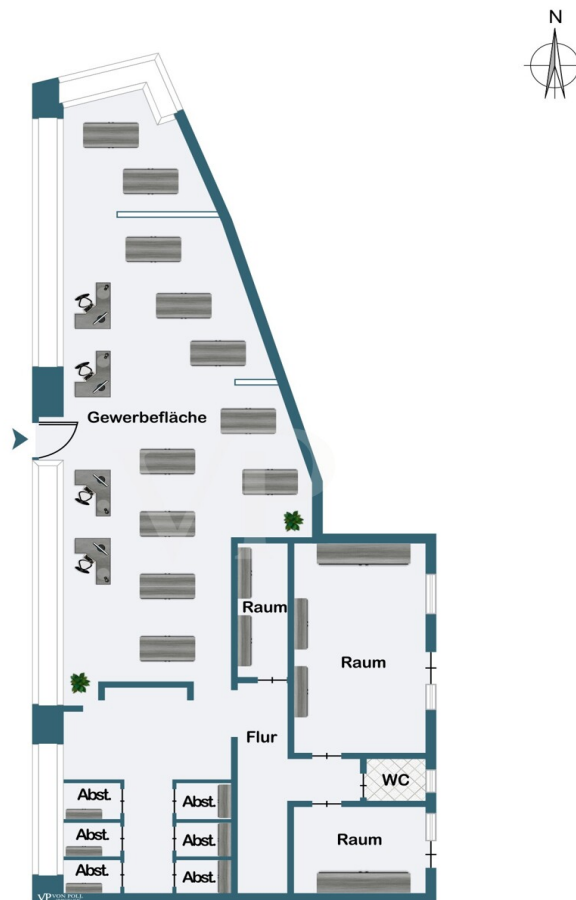
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

CODE DU BIEN: 26015020 - 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: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Une première impression**

**Vermietete Praxisfläche mit attraktiven Mieteinnahmen – interessante Kapitalanlage**

**Diese vermietete Praxisfläche bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine solide Gewerbeimmobilie mit bestehenden Mieteinnahmen zu investieren. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.800 €, was einer Jahresnettomiete von 33.600 € entspricht und von Beginn an eine verlässliche Ertragsbasis schafft.**

**Die Einheit befindet sich in einem im Jahr 1958 errichteten Gebäude, dessen technische Anlagen im Jahr 2007 umfassend modernisiert wurden. Dadurch verfügt die Immobilie über zeitgemäße technische Standards und erfüllt die Anforderungen eines modernen Praxisbetriebs.**

**Die Praxisräume präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und überzeugen durch ihre funktionale Aufteilung sowie ihre hochwertige Ausstattungsqualität. Die Flächen eignen sich ideal für medizinische, therapeutische oder ähnliche freiberufliche Nutzungen und bieten damit eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.**

**Die Kombination aus etablierter Nutzung, modernisierter Gebäudetechnik und professionellem Umfeld schafft eine gute Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung. Gleichzeitig profitieren Investoren von einer Immobilie, die bereits erfolgreich genutzt wird und somit kein Anlauf- oder Vermietungsrisiko im Zusammenhang mit einer Erstvermietung aufweist.**

**Die attraktive Lage unterstützt die langfristige Nutzbarkeit der Praxisfläche und stärkt die Vermietungsperspektiven. Das Objekt verbindet eine solide Bausubstanz mit modernisierten technischen Einrichtungen und bietet damit eine interessante Mischung aus Beständigkeit und zeitgemäßem Standard.**

**Für Kapitalanleger eröffnet sich hier die Gelegenheit, eine vermietete Gewerbeeinheit mit laufenden Einnahmen und stabiler Nutzungsperspektive zu erwerben. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie sowie zur bestehenden Vermietungssituation zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**CODE DU BIEN: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Tout sur l'emplacement

Durlach, als traditionsreicher Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Karlsruhe selbst, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs, überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, einem vielfältigen Wirtschaftsleben und einer hohen Lebensqualität, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Durlach unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die ausgewogene Mischung aus Ruhe und lebendiger Gemeinschaft besticht.

Der Stadtteil Durlach präsentiert sich als besonders familienfreundlich und lebenswert. Hier genießen Sie ein Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, eingebettet in eine Nachbarschaft, die Gemeinschaft und Zusammenhalt fördert. Die ruhigen Wohnstraßen und grünen Rückzugsorte schaffen Raum für unbeschwerte Momente im Kreise der Familie und bieten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und erleichtern. Für die Bildung stehen renommierte Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule und mehrere Kindertagesstätten in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Pestalozzischule in nur etwa 4 Minuten zu Fuß. Gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, eine Augenklinik und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, etwa 2 Minuten zu Fuß zur Bahnhof-Apotheke. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportangebote wie das Fitnessstudio „Fit-in“ nur wenige Minuten entfernt sind. Für entspannte Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in 1 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Busstationen, darunter die Haltestelle „Gritznerstraße“ in nur 1 Minute Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Durlach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein liebevolles und förderndes Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 26015020 - 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: 26015020 - 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](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)**