

Karlsruhe / Durlach

Solide Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – Gepflegte 5-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung

CODE DU BIEN: 26015030



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 26015030 - 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: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26015030
Surface habitable	ca. 117 m²
Etage	1
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1958

Prix d'achat	385.000 EUR
Type	Etage
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	Balcon

CODE DU BIEN: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	150.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

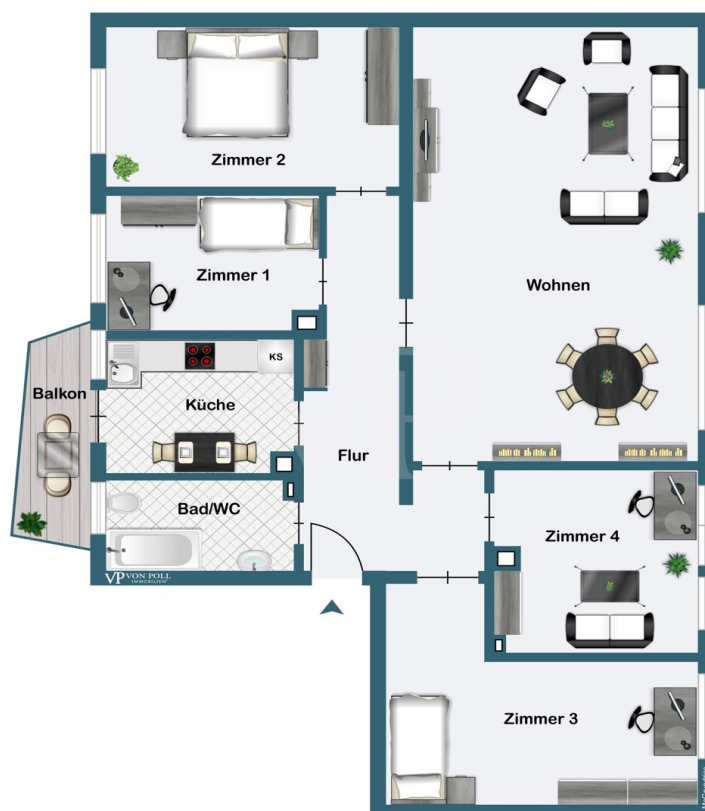
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26015030 - 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: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Une première impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1958 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² und einem durchdachten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als langfristige Kapitalanlage oder als zukünftiges Zuhause – die Immobilie bietet eine attraktive Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die fünf Zimmer schaffen ein angenehmes Wohngefühl und bieten ausreichend Platz für individuelle Lebenssituationen. Neben einem hellen Wohnbereich stehen mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten lassen. Das Badezimmer ergänzt den funktionalen Grundriss.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Im Jahr 2021 wurden die Gas- und Wasserleitungen erneuert, während die Fenster bereits 2006 ausgetauscht wurden. Diese Modernisierungen tragen zum Werterhalt der Immobilie sowie zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, zeitlosen Standard und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 954, 50 €. Damit eignet sie sich insbesondere für Kapitalanleger, die auf eine bereits vermietete Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen setzen.

CODE DU BIEN: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Détails des commodités

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Balkon
- Vinylboden in den Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separater Kellerraum

CODE DU BIEN: 26015030 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tout sur l'emplacement

Karlsruhe-Durlach besticht als ein etabliertes, überwiegend wohnlich geprägtes Teilmarktgebiet, das mit seiner stabilen, mittel- bis gehobenen Einkommensstruktur und einer soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus beruflicher Dynamik in den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung, Technologie und Forschung sowie einer hohen Wohnqualität, die besonders familienorientierte Bedürfnisse berücksichtigt. Die ruhige und sichere Atmosphäre, gepaart mit einer exzellenten Verkehrsanbindung über ein dichtes Straßen- und Schienennetz, ermöglicht es Familien, sowohl die Vorzüge urbanen Lebens als auch die Geborgenheit eines behaglichen Zuhauses zu genießen.

In diesem harmonischen Umfeld zeigt sich Durlach als besonders familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner überschaubaren Wohnbebauung aus kleineren bis mittelgroßen Mehrfamilienhäusern eine angenehme Nachbarschaft und eine starke Gemeinschaft fördert. Die ruhige Lage und die gepflegte Infrastruktur schaffen einen sicheren Rückzugsort, der Kindern Raum zur Entfaltung bietet und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Die nachhaltigen städtischen Entwicklungsmaßnahmen, die auf Nachverdichtung und Modernisierung setzen, unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses Viertels und garantieren eine hohe Lebensqualität für kommende Generationen.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die KiTa Sebold und die AWO Kindertagesstätte „les explorateurs – die Entdecker“ sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten liebevolle Betreuung. Grund- und weiterführende Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule liegen ebenfalls nur rund vier bis fünf Minuten zu Fuß entfernt, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Markgrafen-Gymnasium Durlach, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das umfassende Bildungsangebot ab. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Arztpraxen, darunter Kinderärzte an der Raumfabrik, sowie Apotheken wie der Bahnhof-Apotheke in nur zwei Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung stehen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die in drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken bieten. Sportbegeisterte Familien finden zudem mit Einrichtungen wie „Fit-in“ und „one to one“ attraktive Angebote nur wenige Gehminuten entfernt. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter das charmante Café Galerie und das gemütliche Pavarotti, laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Gritznerstraße nur eine Minute zu Fuß entfernt und dem Bahnhof Karlsruhe-Durlach in vier Minuten, erleichtert den Alltag und ermöglicht

eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Diese Lage in Karlsruhe-Durlach vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich vielseitige Lebenswelt legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und die ganze Familie gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten kann.

CODE DU BIEN: 26015030 - 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 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: 26015030 - 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