

Karlsruhe

# Rarität: Historische Stadtvilla mit Garten

???????? ?????: 25015004

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 2.700.000 EUR • ??: ca. 450 m<sup>2</sup> • ??: 15 • ??: 748 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ??? ??????

|                     |                           |                            |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25015004                  | ????? ???????              | 2.700.000 EUR                                                                         |
| ???????????         | ca. 450 m²                | ?????                      | ?????                                                                                 |
| ????? ???????       | ????????????????<br>????? | ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 15                        |                            |                                                                                       |
| ??????????          | 3                         |                            |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 1924                      | ????? ?????????????        | 2006                                                                                  |
| ????? ????????????? | 1 x ??????                | ?????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
|                     |                           | ???????                    | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

????????????? ???????????

|                         |                      |                                 |      |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------|------|
| ?????????<br>?????????? | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????       | ?????                |                                 |      |

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????? : 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ???????



??????? ???????? : 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????? : 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ???????



??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ???????



???????? ?????????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ?????????



???????? ??????????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ?????????



???????? ?????????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

## ??? ?????? ??????????

Rarität: Historische Stadtvilla mit Garten Diese eindrucksvolle und historisch bedeutsame Villa aus dem Jahr 1924 präsentiert sich auf einem Grundstück von etwa 748 m<sup>2</sup> und bietet mit 3 Wohneinheiten, bei einer Wohnfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> großzügigen Raum für vielfältige Möglichkeiten. Die unter Denkmalschutz stehende Immobilie imponiert mit ihrer zweigeschossigen Bauweise, einem ausgebautem Walmdach mit Gauben und architektonischen Details wie unverputztem Werkstein und verputzten Flächen. Ein zentraler, halbrunder Vorbau und eine umlaufende Relieffries setzen weitere optische Akzente. Intern besticht die Villa durch insgesamt 15 Zimmer, verteilt auf drei Etagen, großzügige, lichtdurchflutete Wohnflächen, die viel Gestaltungsfreiraum bieten. Drei Badezimmer sorgen für ausreichenden Komfort in dieser weitläufigen Residenz. Der Wohnraum ist mit hochwertigem Echtholzparkett und Fliesen ausgestattet. Die Decken mit Stuckverzierungen verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre und zusätzlichen Charme. Zudem sind stilvolle, elegante Holz-Glas-Schiebetüren und Rolläden aus Aluminium teilweise manuell bedienbar, vorhanden. Das Objekt zeigt sich in einem sehr gepflegten, energetisch renovierungsbedürftigem Zustand, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, es nach eigenen Vorstellungen und den heutigen Standards der Ausstattung zu modernisieren. Bereits 2006 wurden das Heizsystem mit einer Gaszentralheizung im Erdgeschoss erweitert. Die Kastenfenster sind mit einem doppelten Rahmen zu öffnen, was die Sanierung auf neue Standards der Fenster erleichtert und zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Der Außenbereich dieser Villa umfasst einen gepflegten Garten, der durch seine Einfriedung ein erhöhtes Maß an Privatsphäre bietet. Ein Balkon sowie eine Loggia erweitern die Wohnräume nach draußen und bieten zusätzliche Möglichkeiten zum Entspannen. Für Fahrzeuge steht eine Garage mit elektrischem Torantrieb zur Verfügung, die bequemes und sicheres Parken gewährleistet. Aufgrund seiner Lage und Geschichte stellt diese Immobilie eine besondere Gelegenheit für Liebhaber von besonderen Immobilien dar, die das Potenzial dieser Stadtvilla zu schätzen wissen und dieses einzigartige Anwesen mit persönlichem Touch weiterentwickeln möchten. Lassen Sie sich von der Historie und dem Potenzial dieser Villa inspirieren. Der Zustand des Hauses erlaubt es, eigene Akzente zu setzen und dem Gebäude neuen Glanz zu verleihen. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt nicht nur einen authentischen Eindruck von Raumaufteilung und Ausstattung, sondern lässt auch die vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung erkennen. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

???????????????? ???? ?????????

3 Wohneinheiten mit 15 Zimmer  
Kulturdenkmal nach §2 mit Einfriedung und Garten  
Denkmalschutz vollzogen 1998  
2- geschossig mit ausgebautem Walmdach mit Gauben  
unverputzter Werkstein und verputzte Flächen  
zentral halbrunder Vorbau, durch Lisenen gegliedert  
umlaufende Relieffries  
Garten  
Balkon  
Loggia  
Dachterrasse  
Garage mit elektrischem Torantrieb  
Fenster Holz: Kastenfenster / Doppelfenster  
Fenster DG: Kunststoff 2-fach verglast, Velux Dachflächenfenster  
Rolladen: Alu ,teilweise elektrisch bedienbar,  
übergroße Raumhöhe  
Fußboden: Echtholzparkett, Fliesen,  
Fußboden DG: Laminat, Fliesen Teppichboden  
Decken mit Stuckarbeiten  
französische Holz-Glas Schiebetüren  
Gasheizung (EG)  
Ölheizung (OG und DG)  
Brenner von 2006  
Kellerräume  
Haustechnik

??????? ????????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

??? ??? ??? ??????????

Willkommen im zentral gelegenen und besonders vielfältigen Karlsruhe. Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Fraunhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen. Dieser Teil der Karlsruher Innenstadt ist geprägt von altem Baumbestand und historischen Altbauten. Die Karlsruher Südweststadt gliedert sich in drei Bereiche: Der östliche Teil wird vom Hauptbahnhof und Festplatz mit Kongress-/Ausstellungszentrum, sowie dem dazwischen liegenden Stadtgarten/Zoologischen Garten geprägt. In erstrangiger Lage ist die Südweststadt durch den ÖPNV sehr gut erschlossen, die Nähe zur Innenstadt ist ebenfalls ein zusätzlicher Vorteil.

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

????? ????????????

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.

??????? ???????: 25015004 - 76137 Karlsruhe

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 ??????????  
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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