

Karlsruhe / Oststadt

# Jugendstil-Charme trifft großzügiges Stadtdomizil mit Potenzial und Geschichte

????????? ??????????: 25015032



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

???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 552 m<sup>2</sup> • ??????? ????: 299 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ?????????
- ?????? ?????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ??? ????

????????? ??????????	25015032
???????????	ca. 552 m <sup>2</sup>
???? ????????????	1900

????? ????????	1.980.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2017
?????????	???????
???????????????	ca. 552 m <sup>2</sup>
???????	???????????

???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	KEIN
???????????	????????? ????????	?????????????????	
???? ????????????	???????		

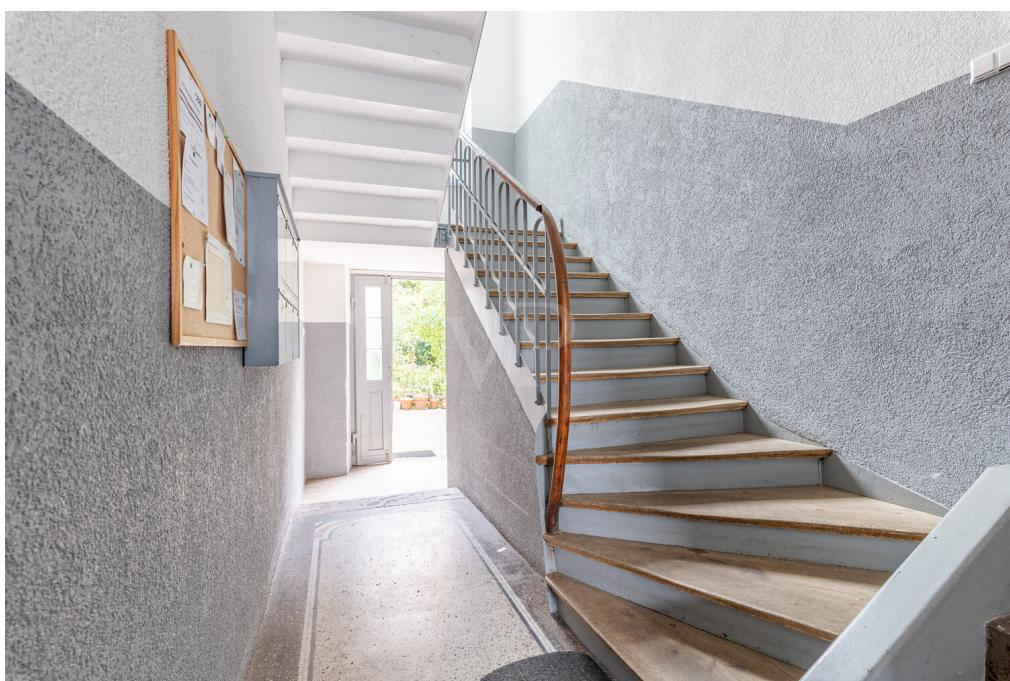
???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



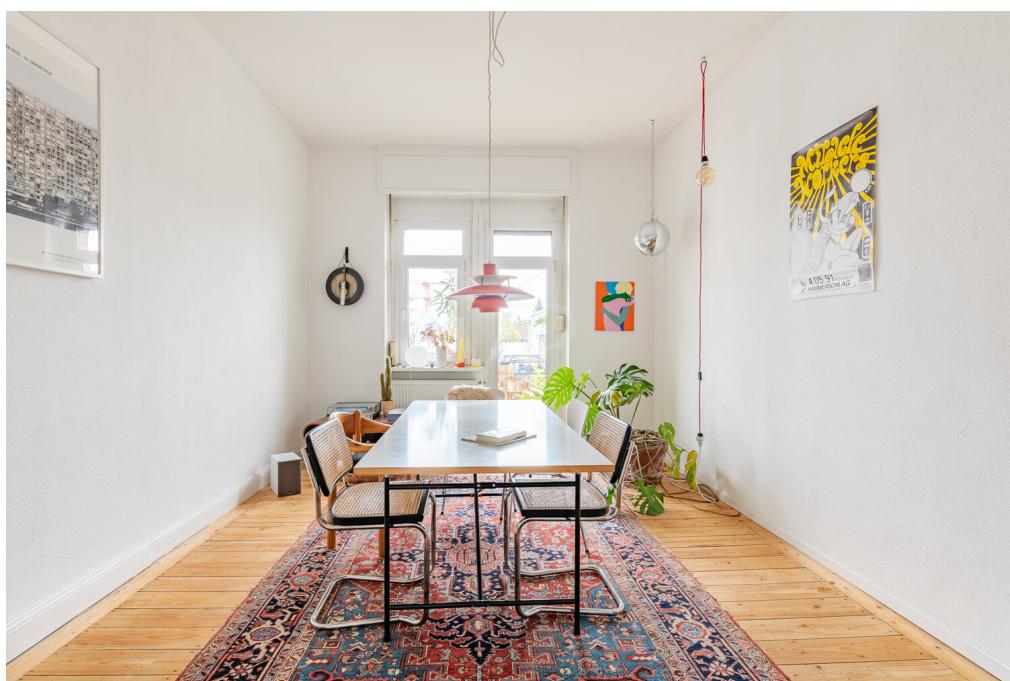
????????? ?????????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

?? ???????



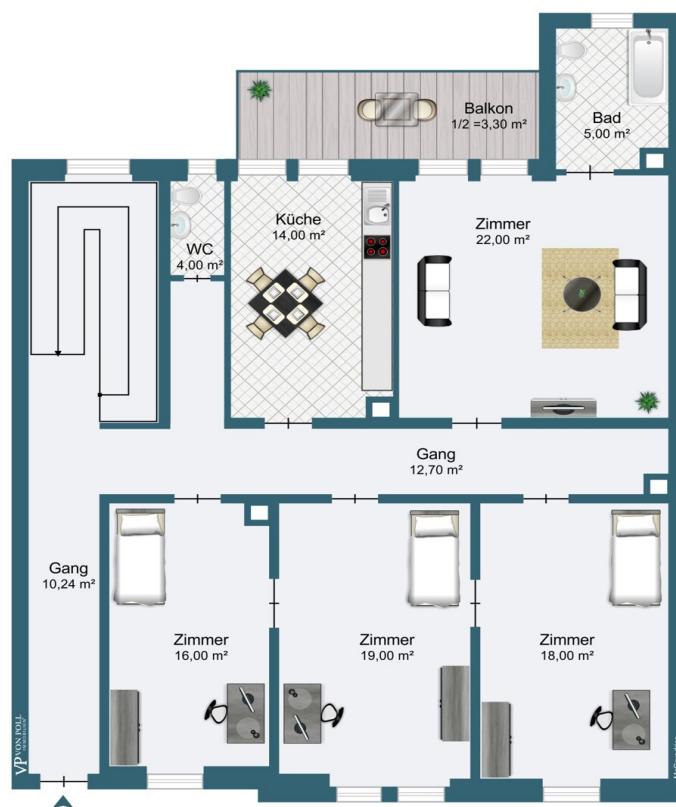
???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

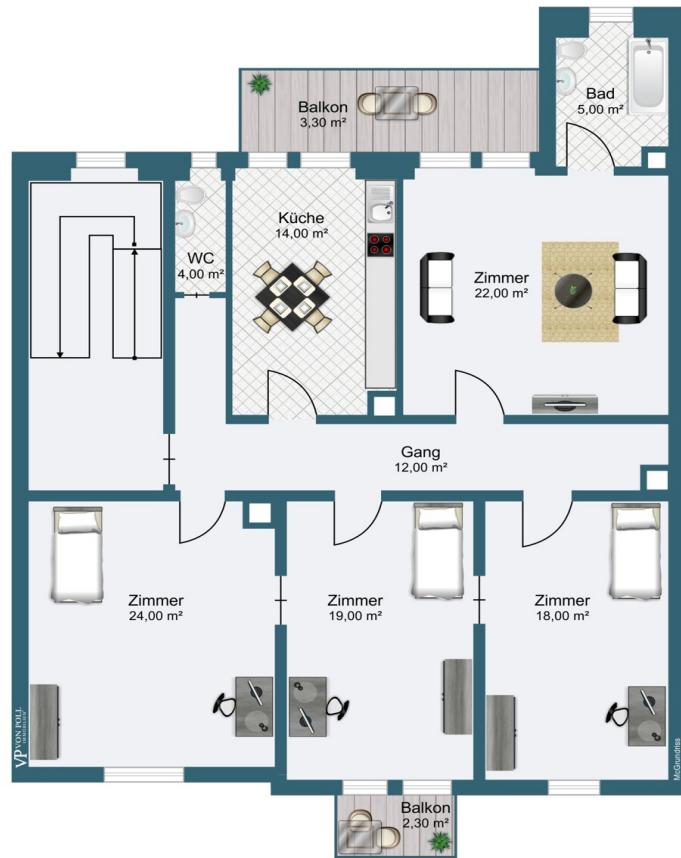
?? ???????



????????? ??????????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

???????







???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## ??? ????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 552 m<sup>2</sup>. Das Objekt erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 299 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem guten Zustand. Es handelt sich um ein klassisches Zinshaus/Renditeobjekt, das in den vergangenen Jahren kontinuierlich instand gehalten wurde und aktuell komplett vermietet ist. Der aktuelle jährliche Mietertrag beläuft sich auf ca. 58.000 € und ist auf rund 75.000 € steigerungsfähig, was ein interessantes Entwicklungspotenzial für zukünftige Eigentümer bietet.

Aufgrund eigener Nutzung wird die Wohnung im 1. Obergeschoss ab Januar frei. Das Gebäude umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten. Vier der fünf Wohnungen verfügen über großzügige Balkone zur Gartenseite, die einen angenehmen Rückzugsort mit viel Tageslicht schaffen und den Wohnkomfort steigern. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten rundet das harmonische Gesamtbild dieses Objektes ab. Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional gestaltet und auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten: sowohl Familien als auch Paare oder Einzelpersonen finden hier zeitgemäß geschnittene Wohnungen, die ein ansprechendes Raumgefühl vermitteln.

Die Beheizung erfolgt über moderne Etagenheizungen, sodass jede Wohneinheit eigenständig versorgt wird. Die Ausstattung der Wohnungen entspricht einer soliden mittleren Qualität und bietet damit sowohl Mietern als auch Eigentümern einen zuverlässigen Wohnstandard. Die Bäder und Küchen sind, in Abhängigkeit vom jeweiligen Mieter, gepflegt und zweckmäßig ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumklima und gute Lichtverhältnisse. Im Haus besteht weiterhin die seltene Option, die bestehende Dachgeschosswohnung mit dem angrenzenden Dachboden zu verbinden. Dies eröffnet die Möglichkeit, eine großzügige, herrschaftliche Wohnung mit Dachterrasse zu gestalten und so die Attraktivität des Hauses weiter zu erhöhen.

Die Mieterstruktur ist als ausgesprochen angenehm zu bewerten: Es handelt sich um gute Mieter, die Wert auf ein funktionierendes und gepflegtes Miteinander legen. Auch der bauliche Zustand spiegelt diese Situation wider: Das Haus präsentiert sich in einem guten, durchweg gepflegten Zustand. Regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, größere Investitionen sind aktuell nicht erforderlich.

Zusammengefasst präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als attraktive Immobilie mit nachhaltigem Wertentwicklungspotenzial, komplett vermietet und gepflegt – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

Modernisierungsmaßnahmen & Ausstattungsdetails:

- Die Elektro- und Wasserleitungen wurden bedarfsorientiert erneuert.
- Das Dach wurde ca. 2010 neu eingedeckt und erhielt eine Teil-Dämmung.
- Originaler Dielenboden sowie stilvoller Terrazzoboden sind teilweise noch erhalten und verleihen den Räumen besonderen Charme.
- Eine Anbindung an das Fernwärmennetz ist für ca. 2027 vorgesehen. Derzeit erfolgt die Heizungs- und Warmwasserversorgung dezentral über Gas.
- Sämtliche Fenster wurden im Jahr 2011 durch moderne, doppelt verglaste Modelle ersetzt und bieten gute Wärmedämmung.
- Im Jahr 2017 wurden die bestehenden Balkone entfernt und durch hochwertige, moderne Balkone über alle vier Vollgeschosse hinweg ersetzt.

????????? ?????????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

Karlsruhe überzeugt als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer stabilen und zukunftsorientierten Immobilien nachfrage. 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 Angebot an nahegelegenen Annehmlichkeiten ist vielfältig und hochwertig: Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, während eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen – von stilvollen Cafés bis zu exquisiten Restaurants – das urbane Lebensgefühl bereichern. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Kliniken, Fachärzte und Apotheken gewährleistet, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Stationen in fußläufiger Entfernung garantiert eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität für Bewohner und Pendler.

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.

???????? ?????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

**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.

????????? ?????????: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

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

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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