

## Karlsruhe

????????? ?????????????? ?? ??????????????  
??????????? – ??????? ??????????????  
????????????????? ?? ??????????? ????????????

???????? ??????????: 25015033



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

???? ??????: 2.980.000 EUR • ?????????: ca. 1.070 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 618 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

???????? ??????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	25015033	???? ??????	2.980.000 EUR
???????????	ca. 1.070 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ??????????????	1888	???? ??????????????	2023
		????????? ??????????????	???????
		????????????????? ???????	ca. 1070 m <sup>2</sup>
		???????	??????????

???????? ??????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

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



???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ?????????



???????? ??????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ?????????





??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????



???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ?????????





???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????



???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ?????????





??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????





???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????



???????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ?????????





??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

?? ????????

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)

??????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

???????





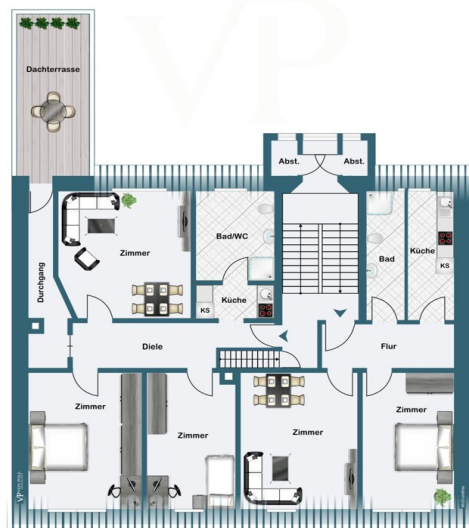












???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

???    ?????    ?????????

???? ? ?????????????? ?? ? 1888,  
 ??????????? ?? ???? ?????????? ?????????? ?????????, ?????????  
 ??????????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????????. ?????????? ?? ??????????  
 ????????? 618 ?.?., ?? ??????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????  
 1.070 ?.?., ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ????????? ?? ??????????? ??????,  
 ??? ????????? ??????? ?? ?? ??? ??????. ?? ??????? ?????? ??????? ??????????  
 ??? ??? ? ???? ?? ??????? ??????? ?????????? ?? ??????? ??????? 121.740 €. ??  
 ??????????????? ??????????????????? ?? ? ?????????????? ?????????????? ?????????, ??? ?  
 ?????????? ??????? ? ????????? ?? ? 190.000 € ??????? ??????????????????. ? ??????  
 ??????????????? ?????????: ? ??????????? ?? ??????????? ??????????? ?????? ??????????  
 ??? ????????????? - ? ??????? ????????? ?????????? ?????? ??????????? ?????? ??  
 ??????????????????? ?? ?????????? ??????. ?? ??????? ?? ??????????? ?? ??? ???????  
 ?????????????? ?? ??? ? 2023. ? ????? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??  
 ? ??????????? ?? 1970 ?? ??????????? ??????????????? ??????????. ?? ???????????????  
 ?????? ??????????????? ?? ?????????????????????, ? ?? ??????? ?? ??????????? ??????  
 ?? ?????????????????????? ??????. ?? ??????? ?????? ??????? ??????????????? ?????????, ??  
 ?????????????? ????????? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????? ????????? PVC ? ????  
 ??????? ??????????? ?? ???? ?? ? ?????????? ??????????? ????????????. ? ??????????  
 ??????????? ?? ??????? ?????? ?? ??????????? ??????, ?? ? ?????? ??? ??????????  
 ?? ??????????????????? ??????? ??????. ?????????????? ????????? ? ??????? ??????.  
 ??????????, ?? ????????? ??????????? ?? ????????? ??????????????????? ?? ?????????????????,  
 ? ??????????????????????? ????????? ?? ????????? ? 2027 - ?? ?????????????? ??????????????  
 ?? ?????????????? ??????????. ??????????? ?? ?? ?????????, ??????????? ?????????????????? ??  
 ?????????? ??????????? ?? ????????? ?? ??????????????????? ??????????????? ?? ??????????  
 ??????????????. ????????? ?? ??????????? ?? ?????????????? ?? ???????????????????, ?????????  
 ??????????? ?? ?? ??????????????? ??????????????

??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

-Das Dach des Seitengebäudes und des Hinterhauses wurde im Jahr 2023 vollständig neu eingedeckt.

Das Dach des Haupthauses stammt ca. aus dem Jahr 1970. Im Zuge einer Sanierung wäre hier ggf. ein Ausbau des Dachspitzes möglich.

-Die Bäder wurden fortlaufend je nach Bedarf und Notwendigkeit erneuert.

-Teilweise ist noch originaler Dielenboden vorhanden, teilweise wurde dieser mit neuen Bodenbelägen überdeckt.

-Es besteht ein Erdgasanschluss. Das Objekt liegt im Vorranggebiet für Fernwärme, mit geplanter Realisierung bis ca. 2027.

-Derzeit erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral über Gas. Beheizt wird über eine Kombination aus Gas- und Elektroheizungen, je nach Einheit.

-Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbaut.

??????? ???????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

Karlsruhe besticht durch seine ausgewogene Mischung aus wirtschaftlicher Dynamik, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die Stadt mit ihrem Schwerpunkt auf Technologie, Recht und Forschung überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, die von einem umfassenden Bildungs- und Gesundheitsangebot bis hin zu erstklassigen Verkehrsanbindungen reicht. Familien finden hier ein sicheres und lebenswertes Umfeld vor, das durch kontinuierliche Stadtentwicklungsprojekte und eine prognostizierte Bevölkerungszunahme zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in Karlsruhe ist hoch, was die Stadt zu einem zukunftssicheren Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial macht.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern und den Alltag angenehm gestalten. Für die Bildung der Jüngsten stehen renommierte Einrichtungen wie die Heinrich-Meidinger-Schule, die Schillerschule sowie mehrere Kindergärten und Grundschulen in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Heinrich-Meidinger-Schule in nur zwei Minuten zu Fuß. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung, in der Kinder optimal gefördert werden können. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule für Musik Karlsruhe und weitere Bildungseinrichtungen, die auch älteren Kindern und Jugendlichen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. So sind das Institut für Chinesische Medizin sowie mehrere Allgemeinmediziner und Zahnärzte innerhalb von zwei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit und Komfort bedeutet. Ergänzt wird dieses Angebot durch die nahegelegene Parkklinik, die in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten: Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen wie der nahegelegene Alter Friedhof laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Kultur- und Freizeitvereine, darunter der Rollen- & Brettspielverein Thoule, bereichern das soziale Miteinander und schaffen Raum für Begegnungen und Freundschaften. Kulinarisch verwöhnt werden Sie in charmanten Cafés und Restaurants, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zum entspannten Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab:



Die Haltestellen Durlacher Tor und Gottesauer Platz sind in zwei bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Zugang zu Bus, Straßenbahn und S-Bahn. So sind auch weiter entfernte Ziele schnell und bequem erreichbar, was den Alltag für die ganze Familie erleichtert.

Diese Lage in Karlsruhe vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, komfortables und bereicherndes Familienleben. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der mit seiner Vielfalt und Qualität überzeugt und die Zukunft Ihrer Familie nachhaltig bereichert.

??????? ???????: 25015033 - 76131 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 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.

??????? ?????????: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

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

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

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

---

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