

Karlsruhe

Ιστορική πολυκατοικία με δυνατότητες ανάπτυξης – Πλήρως ενοικιαζόμενη πολυκατοικία σε κεντρική τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25015033



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 1.070 m² • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 618 m²

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25015033	Τιμή αγοράς	2.980.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 1.070 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος κατασκευής	1888	Έτος ανακαίνισης	2023
		Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 1070 m ²
		Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα
θέρμανσης

Μονόχωρο
σύστημα
θέρμανσης

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

A photograph showing three people in a professional setting. A woman in a light-colored suit is shaking hands with a man in a dark sweater and light trousers, who is also shaking hands with another woman in a dark blue suit. They are standing in front of a dark wall with a window showing greenery.

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

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Κάτοψη

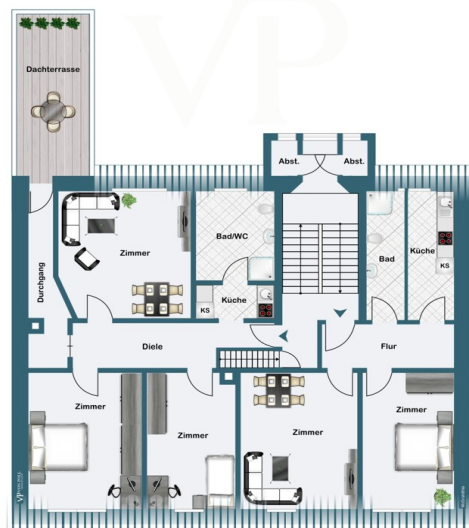












Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη πολυκατοικία, που χρονολογείται από το 1888, εντυπωσιάζει με τον επιτυχημένο συνδυασμό ιστορικής γοητείας, στιβαρής κατασκευής και ελκυστικών αναπτυξιακών δυνατοτήτων. Βρίσκεται σε οικοπέδο περίπου 618 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει συνολική επιφάνεια διαβίωσης περίπου 1.070 τ.μ., κατανεμημένη σε διάφορες οικιστικές μονάδες στο μπροστινό κτίριο, στο πλευρικό κτίριο και στο πίσω κτίριο. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο και αυτή τη στιγμή αποφέρει ετήσιο εισόδημα από ενοίκια περίπου 121.740 €. Με στοχευμένους εκσυγχρονισμούς και τη δυνατότητα μετατροπής σοφίτας, αυτό το εισόδημα μπορεί να αυξηθεί έως και 190.000 € ετησίως μεσοπρόθεσμα. Το σπίτι συντηρείται συνεχώς: τα ηλεκτρικά και υδραυλικά συστήματα έχουν ανανεωθεί όπως απαιτείται - οι παλιοί σωλήνες μολύβδου έχουν αφαιρεθεί πλήρως και αντικατασταθεί με σύγχρονα υλικά. Οι στέγες των πλευρικών και πίσω κτιρίων καλύφθηκαν εκ νέου το 2023. η στέγη του μπροστινού κτιρίου χρονολογείται από τη δεκαετία του 1970 και προσφέρει δυνατότητες επέκτασης. Τα διαμερίσματα είναι λειτουργικά και καλοδιατηρημένα, με ένα μείγμα από πρωτότυπα δάπεδα και εκσυγχρονισμένα δάπεδα. Τα μπάνια έχουν επίσης ανακαινιστεί σταδιακά, με αποτέλεσμα ποικίλα επίπεδα φινιρίσματος. Τα σύγχρονα παράθυρα PVC με διπλά τζάμια παρέχουν καλή μόνωση και απαιτούν ελάχιστη συντήρηση. Η θέρμανση παρέχεται με φυσικό αέριο και ηλεκτρικό ρεύμα, ενώ το ζεστό νερό παρέχεται από αποκεντρωμένο λέβητα αερίου. Διατίθεται σύνδεση με φυσικό αέριο. Επιπλέον, το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή προτεραιότητας για τηλεθέρμανση, με προγραμματισμένη σύνδεση από περίπου το 2027 - ένα μελλοντικό πλεονέκτημα για ενεργειακή απόδοση. Πρόκειται για μια στιβαρή, ιστορική πολυκατοικία με συνεχές εισόδημα από ενοίκια και συναρπαστικές δυνατότητες για αυξημένες αποδόσεις. Ιδανικό για επενδυτές που αναζητούν μια μακροπρόθεσμη, σταθερή επένδυση σε μια περιζήτητη τοποθεσία.

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com