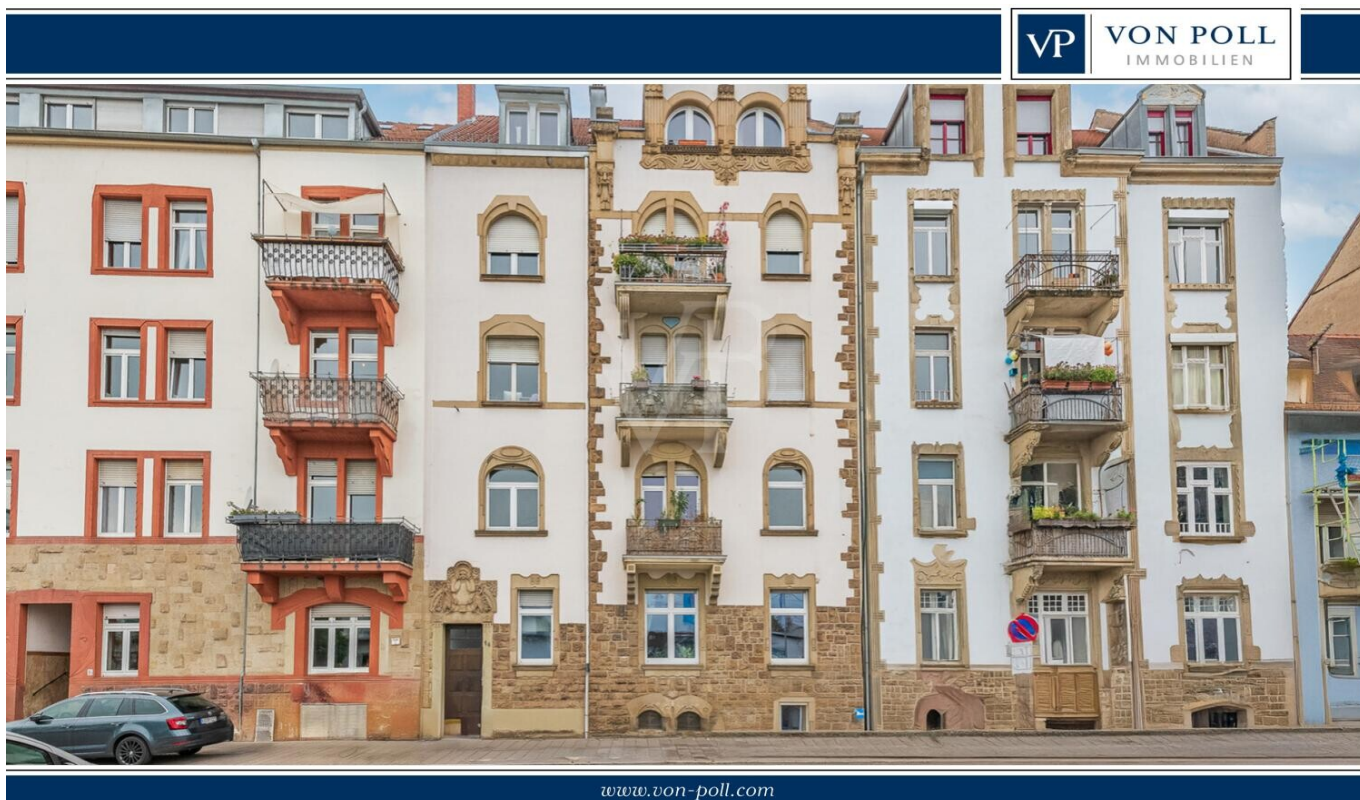


Karlsruhe / Oststadt

Jugendstil-Charme trifft großzügiges Stadtdomizil mit Potenzial und Geschichte

Αριθμός ακινήτου: 26015002



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 552 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 19 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 299 m²

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- 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: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26015002	Τιμή αγοράς	1.980.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 552 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2017
Δωμάτια	19	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Μπαλκόνι
τουαλέτα	5		
Έτος κατασκευής	1900		

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα
θέρμανσης

Μονόχωρο
σύστημα
θέρμανσης

Πιστοποιητικό
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Το ακίνητο



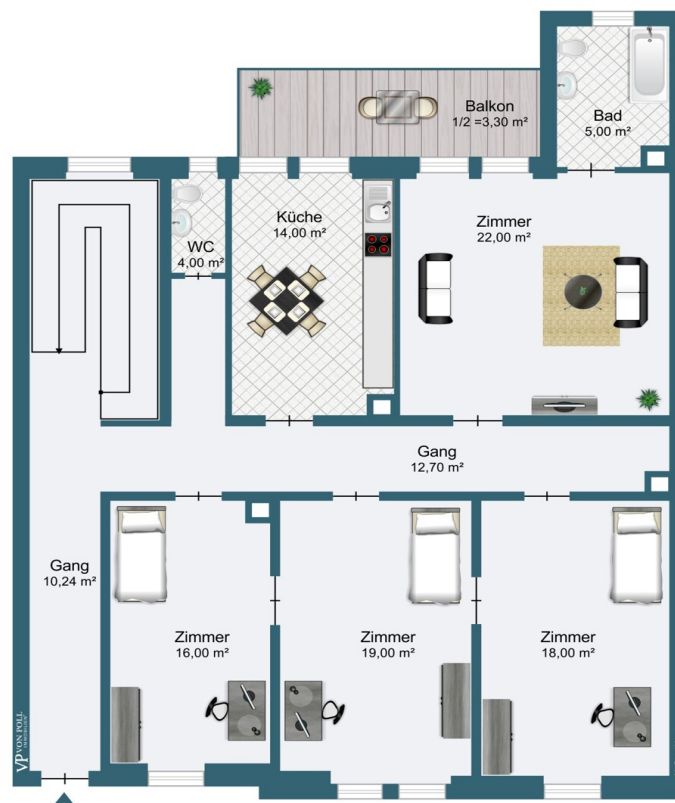
Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

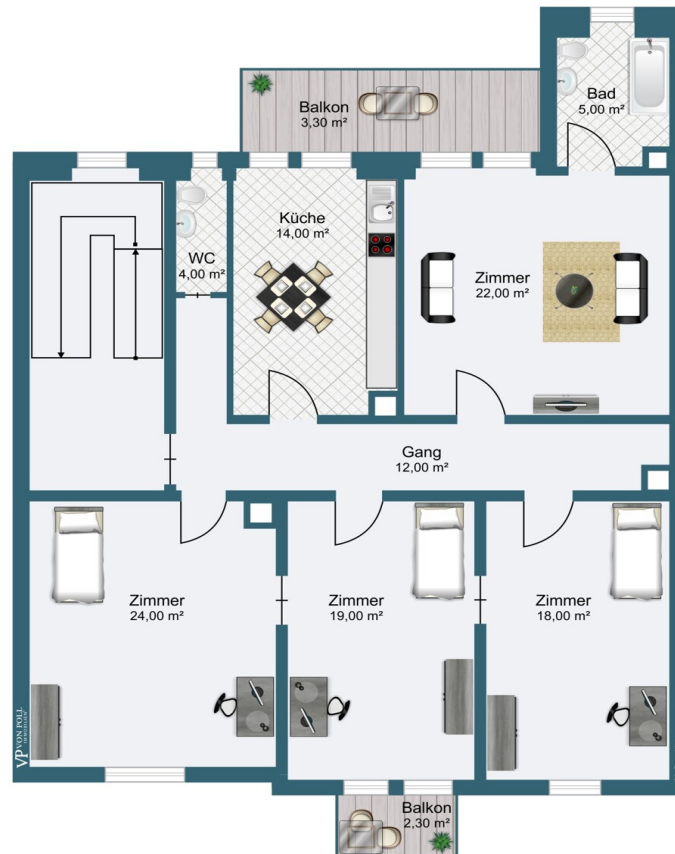
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 552 m². Das Objekt erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 299 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 Fernwärmenetz 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.

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Όλα για την τοποθεσία

Karlsruhe überzeugt als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer stabilen und zukunftsorientierten Immobiliennachfrage. 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.

Αριθμός ακινήτου: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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: 26015002 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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