

Karlsruhe / Durlach

# Moderne Bürofläche in zentraler Lage von Karlsruhe-Durlach

Αριθμός ακινήτου: 26015022



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 300.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ??? ??????

?????? ????????	26015022	???? ??????	300.000 EUR
???????	4	?????? /	????? ????????
???? ???????????	1958	???????????????	?????????
		?????????	
		????????? ??????	ca. 133 m <sup>2</sup>
		?????? ???????????	??????
		?????????????? ??????	ca. 123 m <sup>2</sup>
		????????? ??????????	ca. 123 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

???? ?????????	?????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	21.04.2033	??????????	
????????????????		?????? ??????????	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
		??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ??????????	1958
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



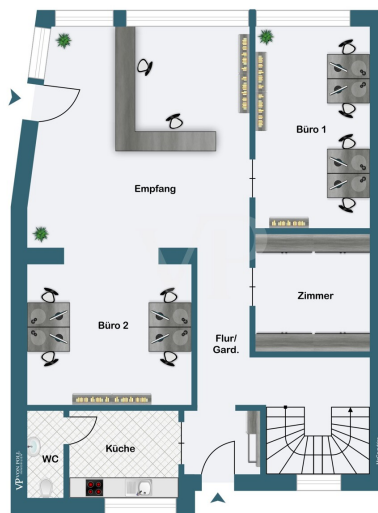
Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht eine hochwertig modernisierte Büroeinheit in attraktiver und gut frequentierter Lage von Karlsruhe-Durlach. Die Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und bietet ideale Voraussetzungen sowohl für Kapitalanleger als auch für Unternehmen, die eine repräsentative Geschäftsadresse suchen.

Das ursprünglich im Jahr 1958 errichtete Gebäude präsentiert sich heute in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Die Büroeinheit überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung sowie ein modernes und professionelles Erscheinungsbild.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger, offen gestalteter Empfangsbereich mit moderner Empfangstheke Kunden und Geschäftspartner in angenehmer Atmosphäre. Die großflächige Schaufensterfront sorgt nicht nur für eine hervorragende Sichtbarkeit des Standorts, sondern auch für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Einheit verfügt über insgesamt fünf flexibel nutzbare Büroräume, die sich ideal als Einzel- oder Teambüros, Besprechungsräume oder Beratungszimmer eignen. Eine hochwertige Glasabtrennung schafft eine moderne Raumstruktur und ermöglicht diskrete Gespräche in professioneller Umgebung.

Zur Ausstattung gehören pflegeleichte Laminatböden, doppelt verglaste Kunststoffenster sowie eine Klimaanlage, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC, einen Aufenthaltsraum sowie einen praktischen Kellerraum.

Die geschmackvolle Gestaltung mit modernen Wandoberflächen, zeitgemäßer Beleuchtung und stilvollen Details verleiht der Immobilie ein hochwertiges und repräsentatives Gesamtbild. Der überdachte Eingangsbereich sowie die barrierearme Erreichbarkeit im Erdgeschoss bieten zusätzlichen Komfort für Kunden und Mitarbeitende.

Die Gewerbeeinheit ist derzeit vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.360 €. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt somit 16.320 €.

Besonders attraktiv ist die in der Teilungserklärung festgehaltene Möglichkeit einer Nutzungsänderung. So kann die Einheit – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – künftig auch für gastronomische Zwecke, andere gewerbliche Nutzungen oder sogar als Wohnraum umgenutzt werden.

**Für Eigennutzer bietet sich eine interessante Perspektive: Der Bezug zur Selbstnutzung ist ab dem 01.01.2027 möglich.**

**Diese modernisierte Gewerbeinheit vereint eine gefragte Lage, eine hochwertige Ausstattung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Mieteinnahmen. Sie stellt damit eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einem etablierten Gewerbebestandort von Karlsruhe-Durlach dar.**

**Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

**?????????????? ??? ????????**

- **Bürräume im Erdgeschoss**
- **WC und Aufenthaltsraum**
- **Kellerraum**
- **Laminatböden**
- **Doppelverglaste Kunststofffenster**
- **Klimaanlage**
- **Gute Wärme- und Schalldämmung durch Doppelverglasung**

**Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

**???** **???** **???** **???????????**

Durlach, ein etablierter und familienfreundlicher Stadtteil von Karlsruhe mit rund 29.000 Einwohnern, besticht durch seine ausgewogene Wohnstruktur und die hervorragende Infrastruktur. Die Lage innerhalb der dynamischen Metropolregion Karlsruhe garantiert eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einen unmittelbaren Zugang zu vielfältigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und stabiler Nachfrage macht Durlach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die familienorientierte Atmosphäre Durlachs zeigt sich in einer lebendigen Nachbarschaft, die von einer hohen Lebensqualität und einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl geprägt ist. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Zukunftsperspektiven vereint – ideal für Kinder, die in einem sicheren und förderlichen Umfeld aufwachsen möchten. Die ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zu Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Freizeitaktivitäten ein, wodurch der Alltag harmonisch und abwechslungsreich gestaltet werden kann.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Familienalltag bereichern: Kindertagesstätten wie die KiTa Sebold und die AWO Kindertagesstätte „les explorateurs“ sind nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt und bieten liebevolle Betreuung. Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule, sind in nur vier bis fünf Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine exzellente schulische Förderung. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die bequem in zwei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, etwa die Bahnhof-Apotheke oder die Gemeinschaftspraxis Karagül/Karagül-Kesici. Die fußläufig erreichbaren Parks und Spielplätze laden zu erholsamen Stunden im Freien ein, während Sport- und Freizeitangebote wie das Fit-in oder das one to one Fitnessstudio in wenigen Minuten erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Gritznerstraße nur eine Minute entfernt, ermöglicht eine stressfreie Mobilität innerhalb Karlsruhes und darüber hinaus.

Für Familien, die ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause suchen, bietet Durlach eine unvergleichliche Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einer starken Gemeinschaft. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Vorzüge einer bestens vernetzten und familienfreundlichen Umgebung genießen können – ein Ort, der Lebensqualität und Geborgenheit auf höchstem Niveau vereint.

**Αριθμός ακινήτου: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

**????? ????????????**

**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: 26015022 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

**?????????? ???? ?????**

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

**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)**