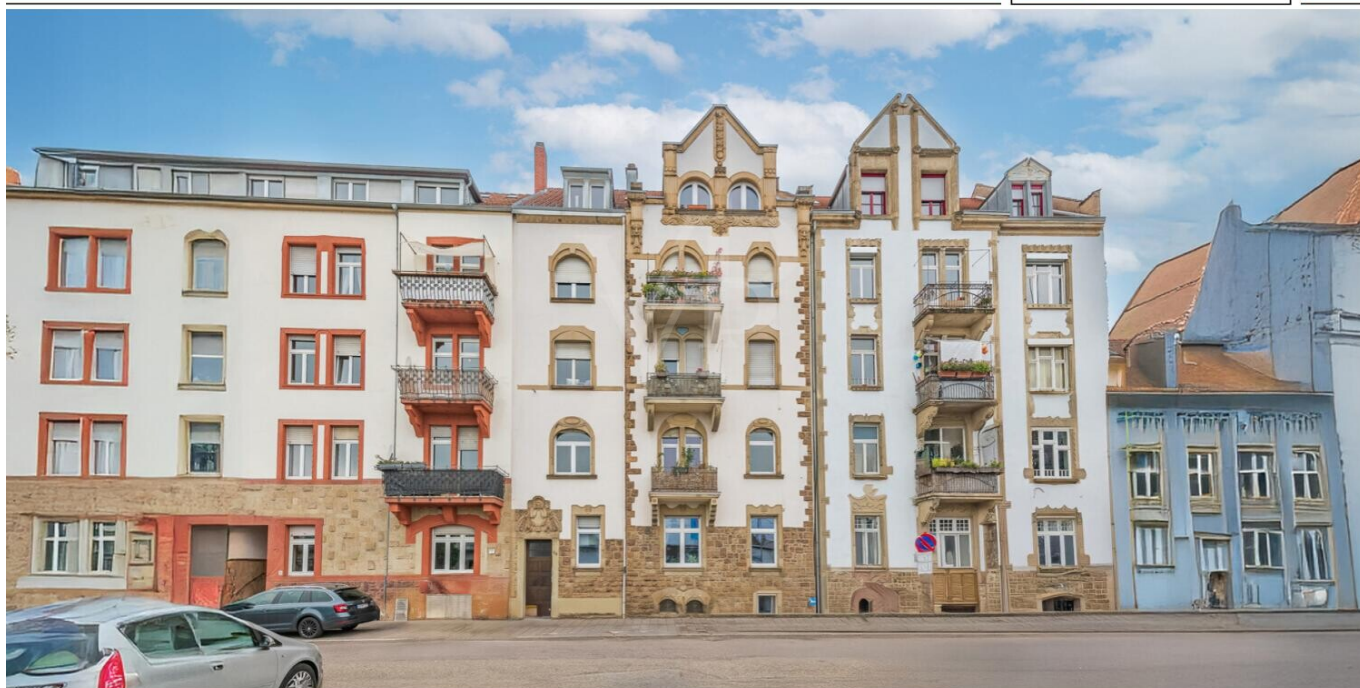


Karlsruhe / Oststadt

## A szecessziós báj találkozik egy tágas, városi rezidencia lehetőségeivel és történelmével

VP azonosító: 25015032



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

VÉTELÁR: 1.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 552 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 299 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Áttekintés

|                 |                        |                          |                                                                           |
|-----------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 25015032               | Vételár                  | 1.980.000 EUR                                                             |
| Hasznos lakótér | ca. 552 m <sup>2</sup> | Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Építés éve      | 1900                   |                          |                                                                           |
|                 |                        | Modernizálás / felújítás | 2017                                                                      |
|                 |                        | Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
|                 |                        | Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
|                 |                        | Bérelhető terület        | ca. 552 m <sup>2</sup>                                                    |
|                 |                        | Felszereltség            | Erkély                                                                    |

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |                            |                    |                                      |
|-----------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz                        |                    |                                      |

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az ingatlan



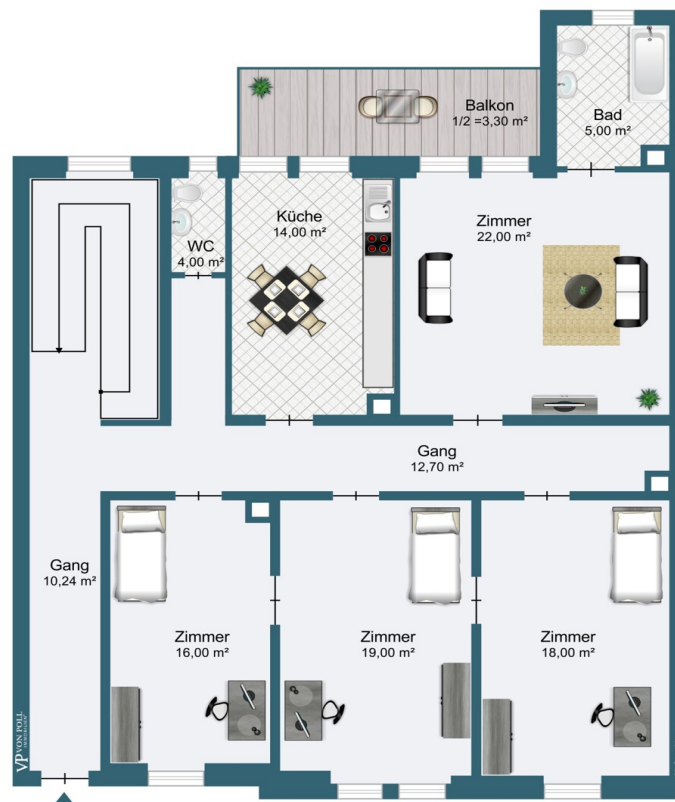
VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

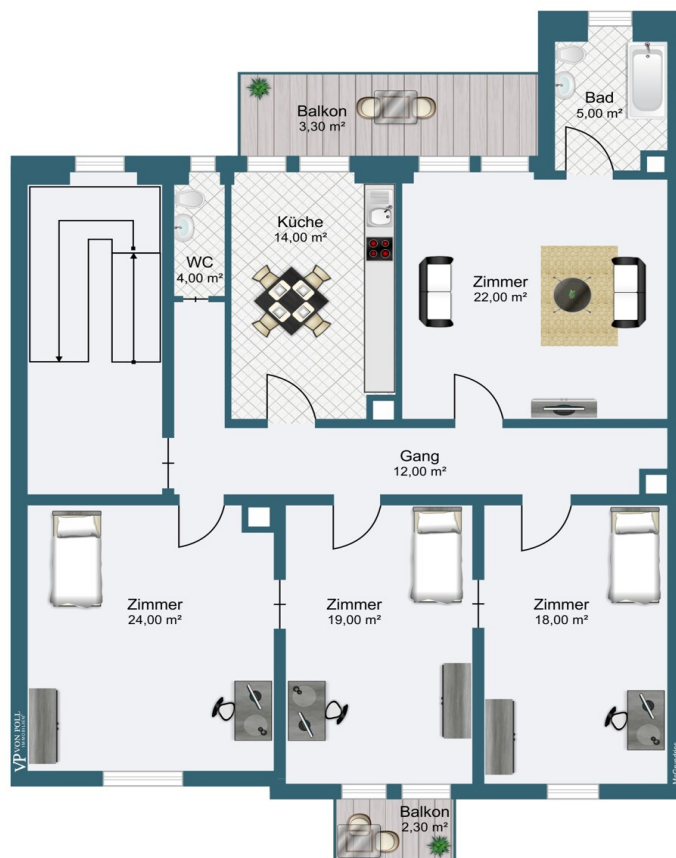
## Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Az első benyomás

Eladó egy 1900-ban épült, jól karbantartott, többlakásos ház, körülbelül 552 m<sup>2</sup>-es vonzó lakóterülettel. Az ingatlan egy körülbelül 299 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, jó állapotban van. Klasszikus bérlemény, amelyet az elmúlt években folyamatosan karbantartottak, és jelenleg teljes mértékben bérbe adják. A jelenlegi éves bérleti díjbevétele körülbelül 58 000 euró, és potenciálisan 75 000 euróra is emelkedhet, érdekes fejlesztési lehetőségeket kínálva a jövőbeli tulajdonosok számára. A tulajdonos beköltözésének köszönhetően az első emeleti lakás januártól lesz elérhető. Az épület összesen öt lakóegységből áll. Az öt lakás közül négy tágas, kertre néző erkéllyel rendelkezik, amely kellemes menedéket nyújt sok természetes fénnel és fokozza a lakhatási kényelmet. A jól karbantartott közös kert teszi teljessé az ingatlan harmonikus összbenyomását. A lakások elrendezése funkcionálisan tervezett és a sokrétű igényekhez igazodik: családok, párok és magánszemélyek egyaránt találnak modern apartmanokat vonzó térézzel. A futást modern, egyedi padlófűtés biztosítja, így minden egység különállóan fűthető. A lakások középkategóriás, szolid kivitelezésűek, megbízható életminőséget biztosítva mind a bérlok, mind a tulajdonosok számára. A fürdőszobák és konyhák jól karbantartottak és funkcionálisan felszereltek, az egyes bérlok igényeitől függően. A nagyméretű ablakok kellemes beltéri klímát és jó természetes fényt biztosítanak. Az épület ritka lehetőséget kínál a meglévő legfelső emeleti lakás és a szomszédos tetőtér összekapcsolására. Ez lehetővé teszi egy tágas, elegáns, tetőtérasszal rendelkező lakás kialakítását, ami tovább növeli az épület vonzerejét. A bérloki profil kivételesen kellemes: jó bérlok, akik értékelik a harmonikus és tiszteletteljes közösséget. Az épület állapota is ezt tükrözi: jó, folyamatosan karbantartott állapotban van. A rendszeres karbantartást már elvégezték, és jelenleg nincs szükség nagyobb beruházásokra. Összefoglalva, ez a többlakásos épület vonzó ingatlanként jelenik meg, fenntartható értéknövekedési potenciállal, teljesen bérbe adva és jól karbantartva – egy ritka lehetőség, amit nem szabad kihagynia. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyőződhesen az ajánlat előnyeiről.

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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