

Karlsruhe / Oststadt

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

VP azonosító: 25015032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 552 m² • FÖLDTERÜLET: 299 m²

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso 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 ²	Jatalék	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 ²
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Egyszintes futési
rendszer

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelezo

Energiaforrás

Gáz

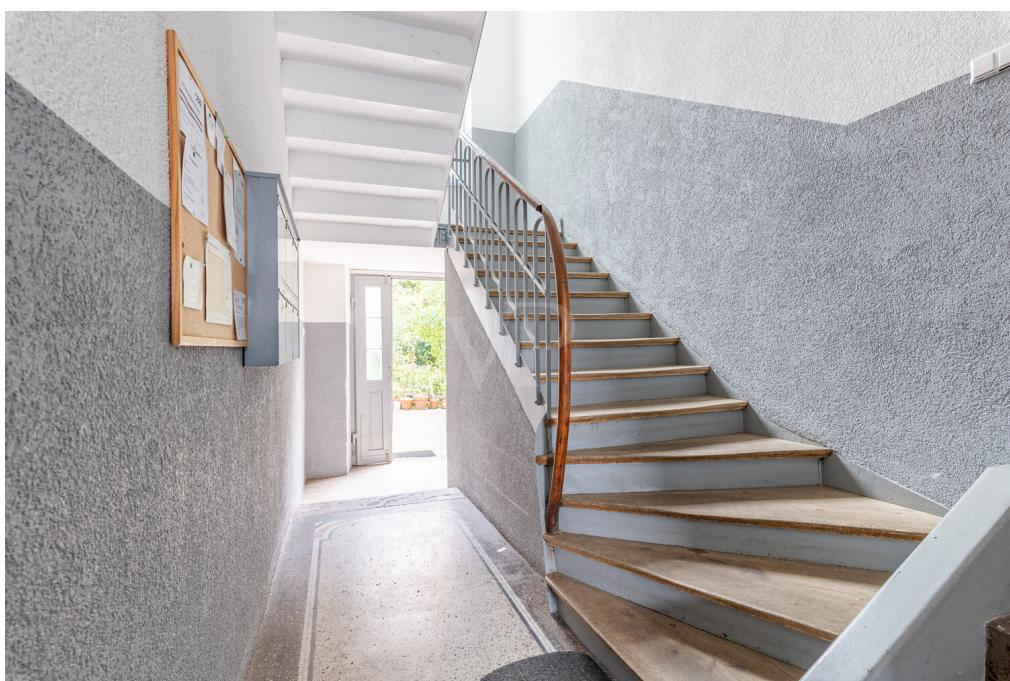
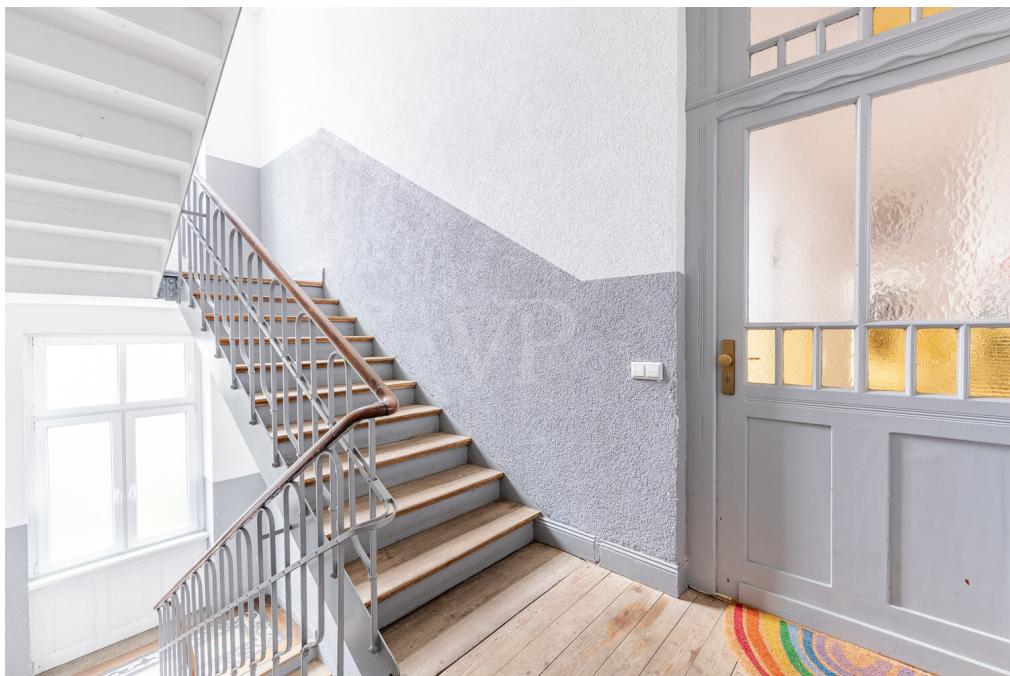
VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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



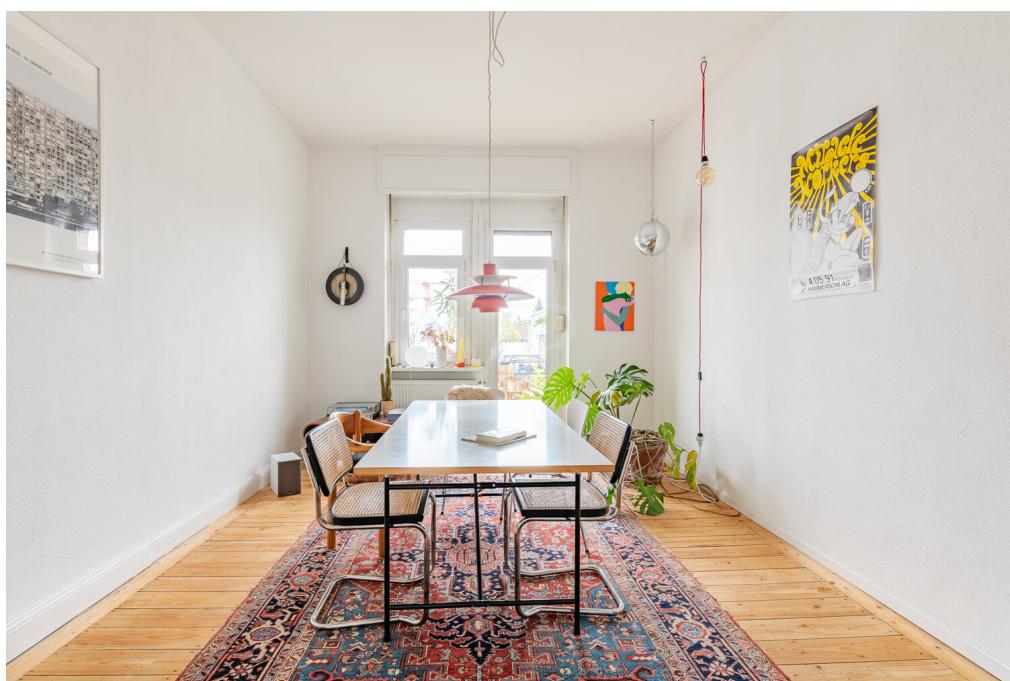
VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Az ingatlan



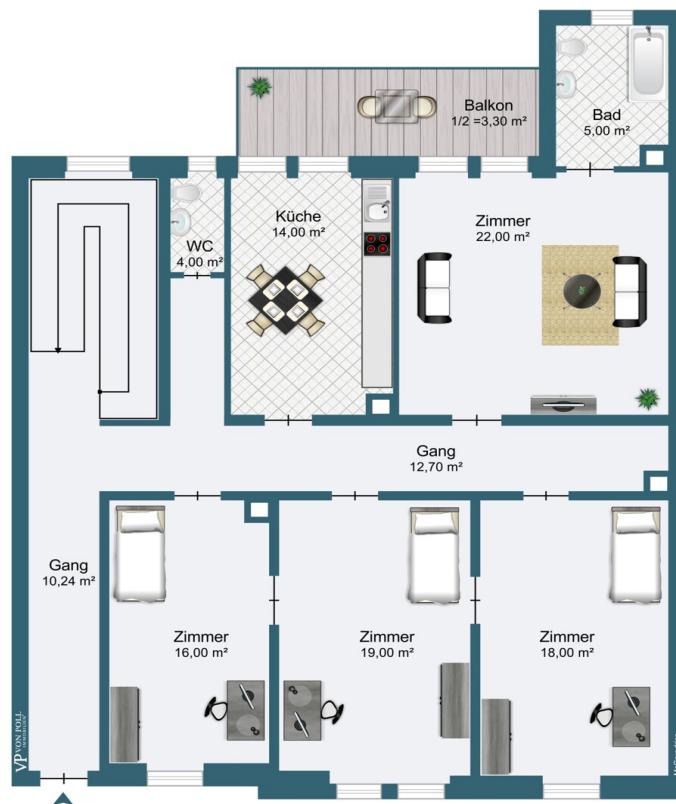
VP azonosító: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

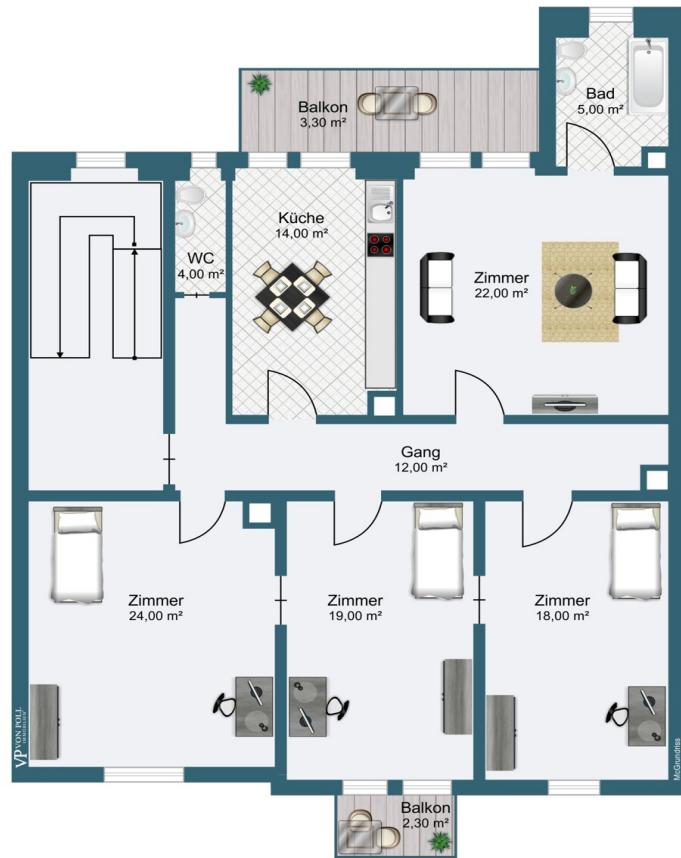
Az ingatlan



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 elso benyomás

Eladó egy 1900-ban épült, jól karbantartott, többlakásos ház, körülbelül 552 m²-es vonzó lakóterülettel. Az ingatlan egy körülbelül 299 m²-es telken fekszik, jó állapotban van. Klasszikus bérlemény, amelyet az elmúlt években folyamatosan karbantartottak, és jelenleg teljes mértékben bérbe adják. A jelenlegi éves bérleti díjbevételek körülbelül 58 000 euró, és potenciálisan 75 000 euróra is emelkedhet, érdekes fejlesztési lehetőségeket kínálva a jövöbeli tulajdonosok számára. A tulajdonos beköltözésének köszönhetően az elso emeleti lakás januártól lesz elérhető. Az épület összesen öt lakóegységből áll. Az öt lakás közül négy tágas, kertre néző erkélytel rendelkezik, amely kellemes menedéket nyújt sok természetes fényvel és fokozza a lakhatási kényelmet. A jól karbantartott közös kert teszi teljessé az ingatlan harmonikus összbenyomását. A lakások elrendezése funkcionálisan tervezett és a sokrétu igényekhez igazodik: családok, párok és magánszemélyek egyaránt találnak modern apartmanokat vonzó térrézzel. A futést modern, egyedi padlófutés biztosítja, így minden egység különállóan futható. A lakások középkategóriás, szolid kivitelezésűek, megbízható életminőséget biztosítva minden bérlok, minden tulajdonosok számára. A fürdőszobák és konyhák jól karbantartottak és funkcionálisan felszereltek, az egyes bérlok igényeitől független. A nagyméretű ablakok kellemes beltéri klímát és jó természetes fényt biztosítanak. Az épület ritka lehetőséget kínál a meglévo legfelso emeleti lakás és a szomszédos tetoterér összekapcsolására. Ez lehetővé teszi egy tágas, elegáns, tetoterasszal rendelkező lakás kialakítását, ami tovább növeli az épület vonzerejét. A bérlo 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 idopontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyozodhessen az ajánlat elonyeiről.

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 Fernwärmennetz 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 helyszínrol

Karlsruhe überzeugt als dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer stabilen und zukunftsorientierten Immobilien nachfrage. 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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com