

Karlsruhe

Történelmi lakóház fejlesztési potenciállal – Teljesen kiadó lakóház központi helyen

VP azonosító: 25015033



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.070 m² • FÖLDTERÜLET: 618 m²

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Áttekintés

VP azonosító	25015033
Hasznos lakótér	ca. 1.070 m ²
Építés éve	1888

Vételár	2.980.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 1070 m ²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan



VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az ingatlan

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

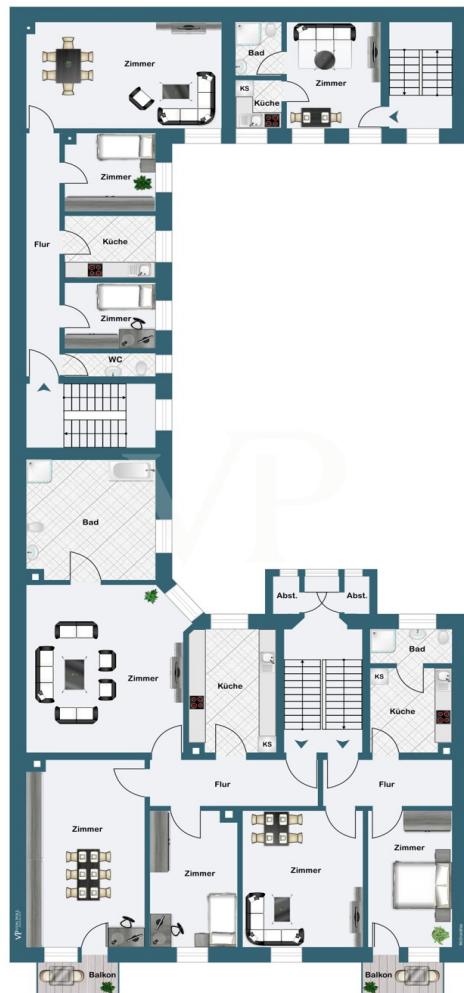
www.von-poll.com

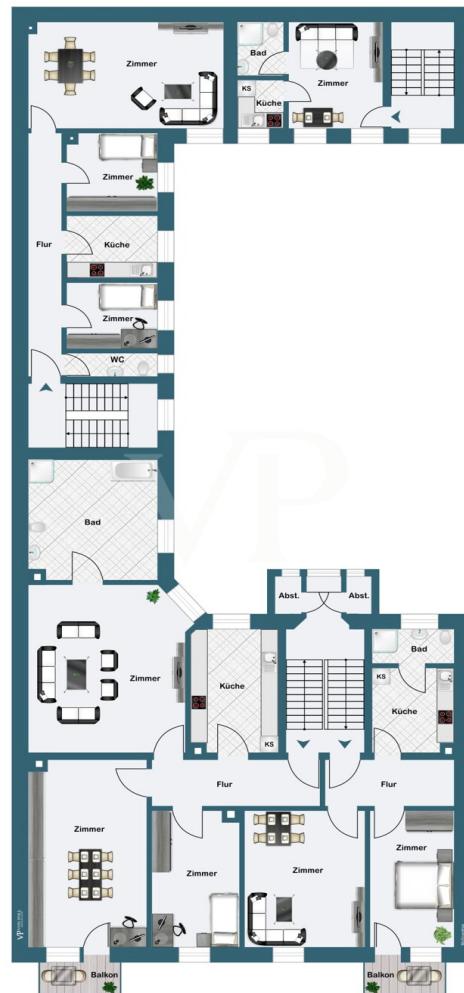
VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Alaprajzok













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

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1888-ból származó többlekásos ház lenyugözően ötvözi a történelmi bájt, a masszív szerkezetet és a vonzó fejlesztési potenciált. A körülbelül 618 m²-es telken fekvő ingatlan összesen körülbelül 1070 m² lakóterületet kínál, amely több lakóegység között oszlik meg az elso, az oldalsó és a hátsó épületben. Az ingatlan teljes egészében bérbe van adva, és jelenleg évi körülbelül 121 740 euró bérleti bevételt termel. Célzott korszerűsítésekkel és a tetötér beépítésének lehetőségével ez a bevétel középtávon akár évi 190 000 euróra is növelhető. A házat folyamatosan karbantartották: az elektromos és vízvezeték-rendszeret szükség szerint felújították – a régi ólomcsöveket teljesen eltávolították és modern anyagokra cserélték. Az oldalsó és hátsó épületek tetejét 2023-ban újrafedték; az elso épület teteje az 1970-es évekből származik, és bovítási lehetőséget kínál. A lakások funkcionálisan és jól karbantartottak, eredeti padlólapok és modern padlóbürkolatok keverékével. A fürdoszobákat is fokozatosan újították fel, ami változó minőségu kivitelezést eredményezett. A modern, dupla üvegezésű PVC ablakok jó szigetelést biztosítanak és minimális karbantartást igényelnek. A futést gáz és villany biztosítja, a meleg vizet pedig decentralizált gázkazán biztosítja. Földgázcsatlakozás áll rendelkezésre. Továbbá az ingatlan a távfutés szempontjából kiemelt területen található, a tervezett csatlakozás 2027 körülire várható – ez jövobiztos elonyt jelent az energiahatékonyság szempontjából. Ez egy stabil, történelmi apartmanház folyamatos bérleti bevételekkel és vonzó hozamnövekedési potenciállal. Ideális befektetek számára, akik hosszú távú, stabil befektetést keresnek egy keresett helyen.

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Részletes felszereltség

-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.

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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: 25015033 - 76131 Karlsruhe

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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com