

Karlsruhe

# Történelmi lakóház fejlesztési potenciállal – Teljesen kiadó lakóház központi helyen

VP azonosító: 25015033



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

**VÉTELÁR: 2.980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 1.070 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 618 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

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

**VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Áttekintés

VP azonosító	25015033	Vételár	2.980.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 1.070 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1888	Modernizálás / felújítás	2023
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 1070 m <sup>2</sup>
		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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Alaprajzok

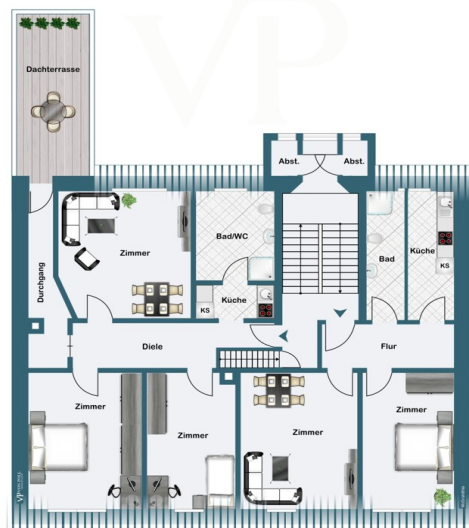












Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1888-ból származó többlakásos ház lenyűgözően ötvözi a történelmi báját, a masszív szerkezetet és a vonzó fejlesztési potenciált. A körülbelül 618 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan összesen körülbelül 1070 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, amely több lakóegység között oszlik meg az első, 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 tetőtér beépítésének lehetőségével ez a bevétel középtávon akár évi 190 000 euróra is növelhető. A házat folyamatosan karbantartották: az elektromos és vízvezeték-rendszereket szükség szerint felújították – a régi ólomcsöveket teljesen eltávolították és modern anyagokra cserélték. Az oldalsó és hátsó épületek tetejét 2023-ban újrafedték; az első épület teteje az 1970-es évekből származik, és bővítési lehetőséget kínál. A lakások funkcionálisan és jól karbantartottak, eredeti padlólapok és modern padlóburkolatok keverékével. A fürdőszobákat is fokozatosan újították fel, ami változó minőségű kivitelezést eredményezett. A modern, dupla üvegezésű PVC ablakok jó szigetelést biztosítanak és minimális karbantartást igényelnek. A fűtést gáz és villany biztosítja, a meleg vizet pedig decentralizált gázkazán biztosítja. Földgázcsatlakozás áll rendelkezésre. Továbbá az ingatlan a távfűtés szempontjából kiemelt területen található, a tervezett csatlakozás 2027 körülre várható – ez jövőbiztos előnyt jelent az energiahatékonyság szempontjából. Ez egy stabil, történelmi apartmanház folyamatos bérleti bevételekkel és vonzó hozamnövekedési potenciállal. Ideális befektetők 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 helyszínról

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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