

Karlsruhe / Durlach

# Dreifamilienhaus als Kulturdenkmal aus der Gründerzeit - kernsaniert

CODICE OGGETTO: 24015001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 562 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24015001
Superficie netta	ca. 271 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1898

Prezzo d'acquisto	1.980.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

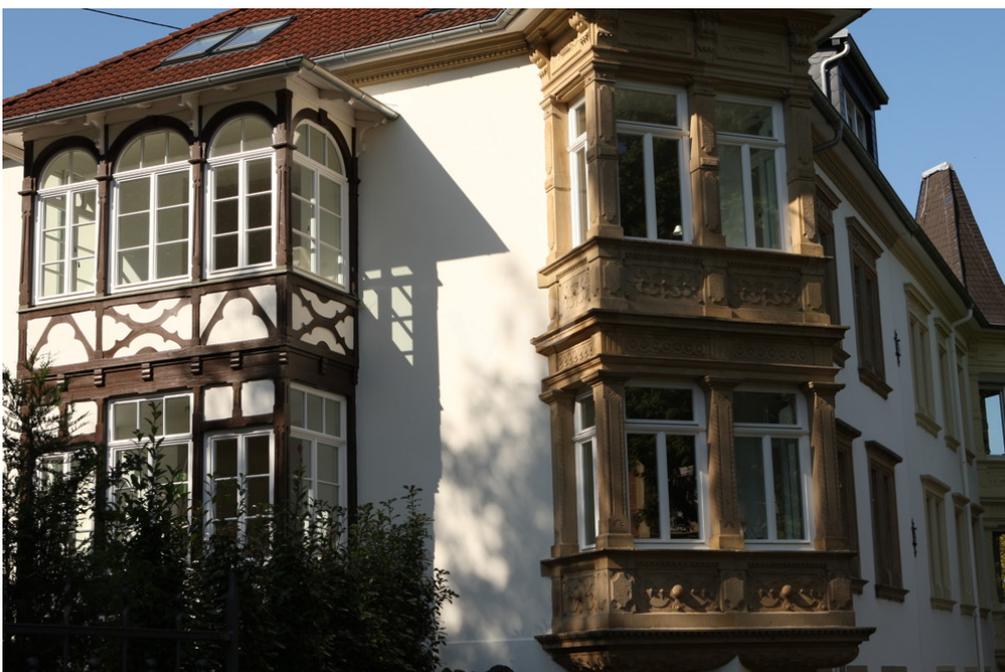
CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas

CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

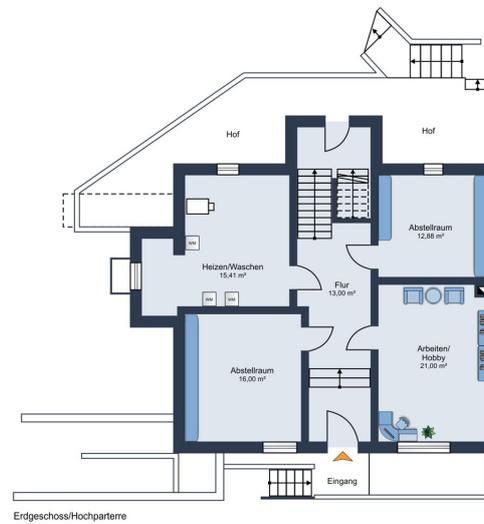
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

# Planimetrie





2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Una prima impressione

Denkmalgeschütztes Dreifamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und einzigartigem Charme Dieses denkmalgeschützte Kulturdenkmal aus dem Jahr 1898, eines der ältesten Häuser am Turmberg in Durlach, bietet eine gehobene Ausstattung und ein beeindruckendes historisches Design. Liebevoll und mit hohem Aufwand wurden bei der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2009/2010 die historischen Elemente des Hauses sorgfältig erhalten. Dieses Schmuckstück befindet sich heute in einem ausgezeichneten Zustand. Die übergroße Raumhöhe, die original Zierfachwerkelemente an der Veranda und die hohen Holzflügeltüren verleihen dem Haus einen charmanten Altbau-Charakter. Die Holz Sprossenfenster sorgen für viel Tageslicht in den Räumen und schaffen eine behagliche Atmosphäre sowie einen weiten Ausblick. Mit einer Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 562 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für angenehmes Wohnen. Das Haus verfügt über drei komplett sanierte, vermietete Wohnungen mit großzügiger Raumaufteilung, die eine optimale Nutzung des Wohnraums gewährleistet. Die architektonischen Details, wie die beiden Eckerker mit spitzer Haube im Stil der Neurenaissance und die originalen Zierfachwerkelemente, verleihen diesem Haus einen einzigartigen Charme und Charakter. Hochwertige und ausgewählte Materialien wurden verwendet, um eine authentische und luxuriöse Ausstattung zu gewährleisten. Die Echtholz Dielenböden (Pitchpine) verleihen den Räumen eine warme Note und einen eleganten und zeitlosen Stil. Die Decken sind mit kunstvollen Stuckverzierungen geschmückt und tragen zur Erhaltung des historischen Charmes des Hauses bei. Die Ausstattungsqualität ist exquisit und lässt keine Wünsche offen. Genießen Sie die gehobene Wohnqualität und lassen Sie sich von der schönen Umgebung inspirieren. Die zentrale Lage der Immobilie bietet hervorragende Anbindungsmöglichkeiten an die öffentlichen Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Liebhaber historischer Gebäude, die eine hochwertige Ausstattung und die Annehmlichkeiten modernen Komforts suchen und schätzen, werden hier ihr neues Zuhause finden. Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und der Einzigartigkeit dieser Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Dettagli dei servizi

- kernsaniert 2009 / 2010
- übergroße Raumhöhe
- 3 Wohnungen - alle vermietet
- zwei Eckerker mit spitzer Haube im Stil der Neurenaissance
- Holz Sprossenfenster (zweifach verglast)
- original Zierfachwerkelemente an der Veranda
- hochwertige Ausstattung
- Holzflügeltüren
- Echtholz Dielenböden (Pitchpine)
- Parkett und Teppichboden im DG
- moderne Sanitärausstattung im DG
- Decke mit kunstvollen Stuckverzierungen
- Terrazzoboden im Eingang
- Garage als Abstellraum
- Gartenanteile für Erdgeschoss und Obergeschoss
- Gas-Brennwert
- Denkmal nach § 2 (Kulturdenkmal) Denkmalschutzgesetz

**CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Tutto sulla posizione

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, direkt auf dem Turmberg von Karlsruhe befindet sich diese herrliche Immobilie. Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Durlach und dem Markgrafengymnasium. Karlsruhe liegt direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und Sie können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Ebenfalls gelangen Sie mit dem TGV von Karlsruhe aus direkt nach Paris. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München. Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Straßburg.

**CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 24015001 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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