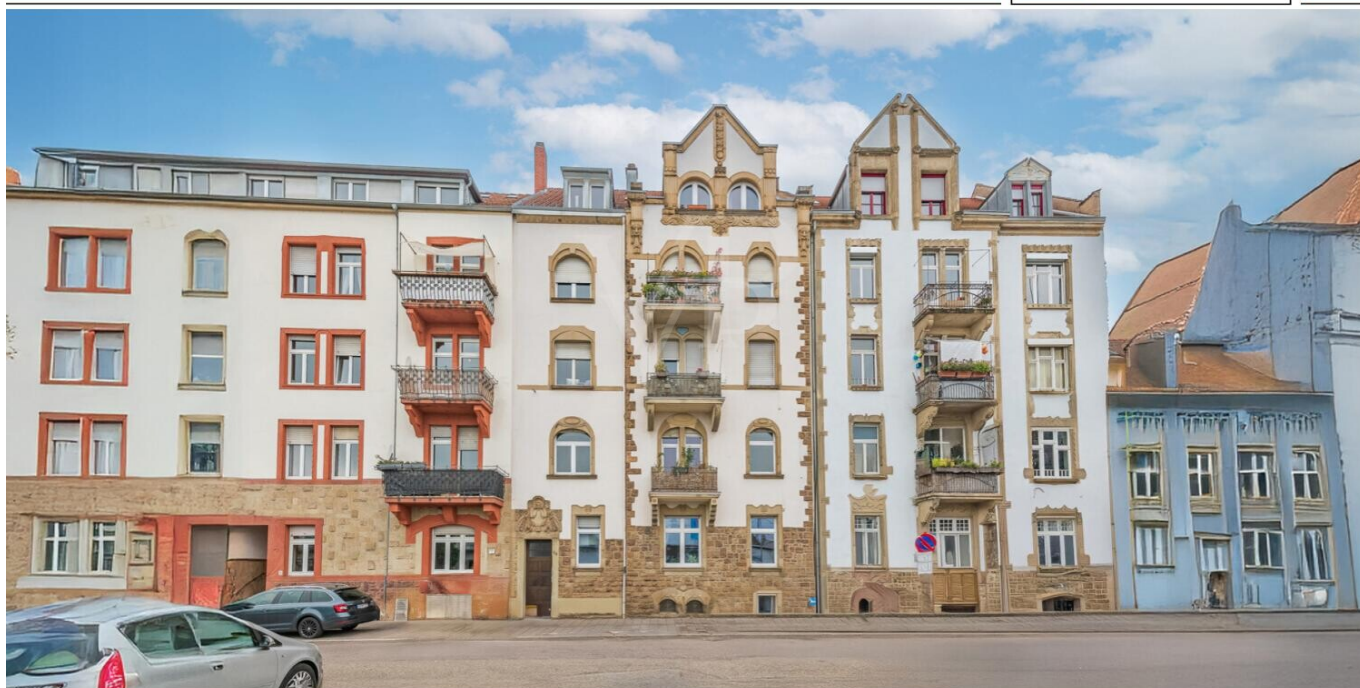


Karlsruhe / Oststadt

Il fascino dell'Art Nouveau incontra una spaziosa residenza urbana con potenziale e storia

Codice oggetto: 25015032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 552 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 299 m²

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- 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: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015032	Prezzo d'acquisto	1.980.000 EUR
Superficie netta	ca. 552 m²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1900	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	2017
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 552 m²
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

La proprietà



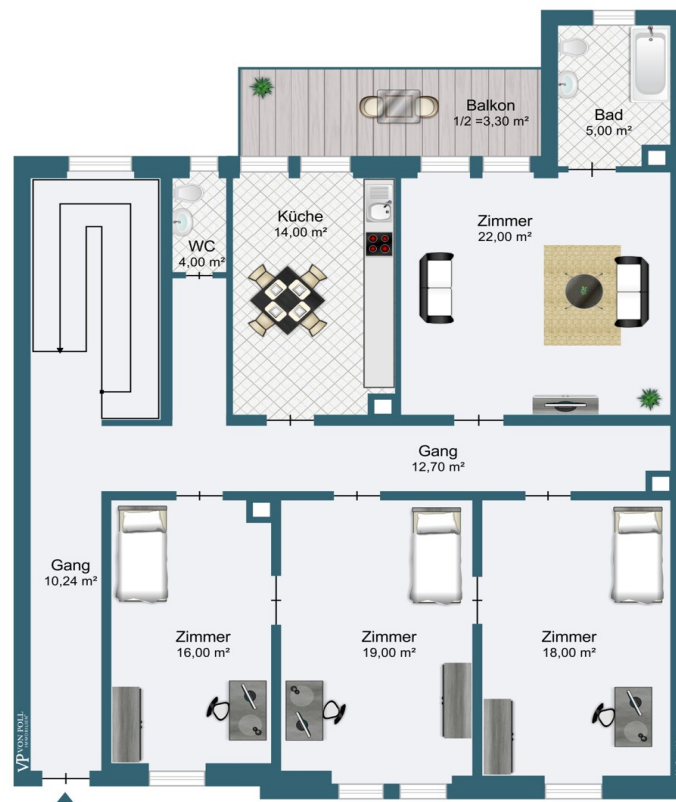
Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

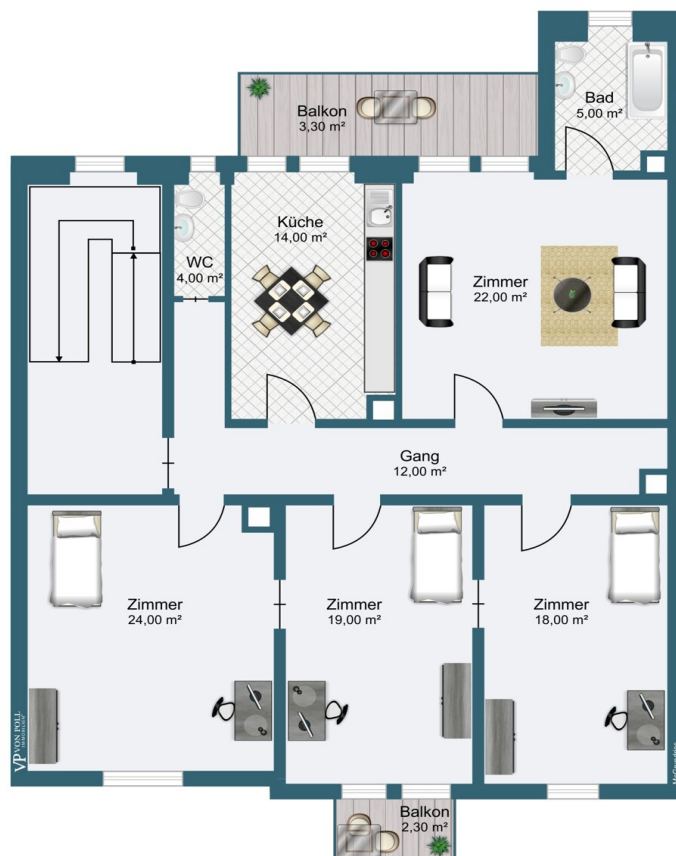
La proprietà



Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Planimetrie







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: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Una prima impressione

In vendita una casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1900, con una superficie abitabile di circa 552 m². L'immobile sorge su un terreno di circa 299 m² ed è in buone condizioni. Si tratta di un classico immobile in affitto, costantemente mantenuto negli ultimi anni e attualmente completamente locato. L'attuale reddito annuo da locazione è di circa 58.000 € e ha il potenziale di aumentare fino a circa 75.000 €, offrendo un interessante potenziale di sviluppo per i futuri proprietari. Grazie all'occupazione da parte dei proprietari, l'appartamento al primo piano sarà disponibile da gennaio. L'edificio comprende un totale di cinque unità abitative. Quattro dei cinque appartamenti dispongono di ampi balconi con vista sul giardino, offrendo un piacevole rifugio con abbondante luce naturale e migliorando il comfort abitativo. Il curato giardino condominiale completa l'armoniosa impressione generale di questa proprietà. Le planimetrie degli appartamenti sono progettate in modo funzionale e adattate alle diverse esigenze: famiglie, coppie e singoli troveranno appartamenti moderni con un piacevole senso di spazio. Il riscaldamento è garantito da moderni sistemi di riscaldamento a pavimento individuali, garantendo a ogni unità un'alimentazione indipendente. Gli appartamenti sono rifiniti secondo uno standard solido e di fascia media, offrendo sia agli inquilini che ai proprietari un tenore di vita affidabile. Bagni e cucine sono ben tenuti e attrezzati in modo funzionale, a seconda del singolo inquilino. Le ampie finestre garantiscono un clima interno piacevole e una buona illuminazione naturale. L'edificio offre anche la rara possibilità di collegare l'appartamento esistente all'ultimo piano con la mansarda adiacente. Ciò crea la possibilità di un appartamento spazioso ed elegante con terrazza sul tetto, aumentando ulteriormente il fascino dell'edificio. Il profilo degli inquilini è eccezionalmente gradevole: sono buoni inquilini che apprezzano una comunità armoniosa e rispettosa. Le condizioni dell'edificio riflettono questo: è in buone condizioni e costantemente ben mantenuto. La manutenzione regolare è già stata eseguita e non sono attualmente necessari investimenti significativi. In sintesi, questo edificio plurifamiliare si presenta come un immobile attraente con un potenziale di rivalutazione sostenibile, completamente affittato e ben tenuto: un'opportunità rara da non perdere. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per verificare di persona i vantaggi di questa offerta.

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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 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.

Codice oggetto: 25015032 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Partner di contatto

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com