

Karlsruhe

# Edificio storico con potenziale di sviluppo – Edificio residenziale completamente affittato in posizione centrale

**Codice oggetto: 25015033**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.070 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

- 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: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25015033	Prezzo d'acquisto	2.980.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.070 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1888	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	2023
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 1070 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà



Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph showing three people in a professional setting. A woman in a light-colored suit is shaking hands with a man in a dark sweater and light trousers, who is also shaking hands with another woman in a dark blue suit. They are standing in front of a dark wall with large windows showing greenery outside.

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)

Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe

## Planimetrie

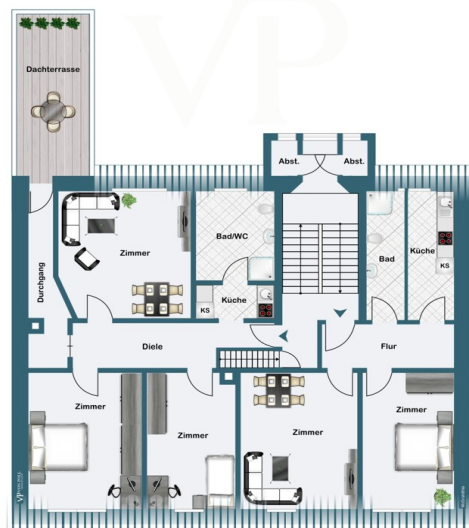












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta, risalente al 1888, colpisce per la sua riuscita combinazione di fascino storico, costruzione solida e interessante potenziale di sviluppo. Situata su un terreno di circa 618 m<sup>2</sup>, la proprietà offre una superficie abitabile complessiva di circa 1.070 m<sup>2</sup>, distribuita in diverse unità abitative nell'edificio anteriore, in quello laterale e in quello posteriore. L'immobile è completamente locato e attualmente genera un reddito annuo di circa 121.740 €. Con ammodernamenti mirati e la possibilità di convertire la soffitta, questo reddito può essere aumentato fino a 190.000 € all'anno nel medio termine. La casa è stata costantemente sottoposta a manutenzione: gli impianti elettrico e idraulico sono stati rinnovati secondo necessità – le vecchie tubature in piombo sono state completamente rimosse e sostituite con materiali moderni. I tetti degli edifici laterali e posteriori sono stati rifatti nel 2023; il tetto dell'edificio anteriore risale agli anni '70 e offre potenziale di ampliamento. Gli appartamenti sono funzionali e ben tenuti, con un mix di pavimenti originali e modernizzati. Anche i bagni sono stati ristrutturati gradualmente, con conseguenti diversi livelli di finitura. Le moderne finestre in PVC con doppi vetri offrono un buon isolamento e richiedono una manutenzione minima. Il riscaldamento è a gas ed elettrico, con acqua calda fornita da una caldaia a gas decentralizzata. È disponibile un allaccio al gas naturale. Inoltre, l'immobile si trova in una zona prioritaria per il teleriscaldamento, con allacciamento previsto a partire dal 2027 circa, un vantaggio a prova di futuro per l'efficienza energetica. Si tratta di un solido condominio storico con un reddito da locazione costante e un interessante potenziale di incremento dei rendimenti. Ideale per investitori alla ricerca di un investimento stabile a lungo termine in una posizione ricercata.

**Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

## 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 vorbehaltenlich 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: 25015033 - 76131 Karlsruhe**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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