

Karlsruhe / Südweststadt

# Historischer Altbaucharme trifft lichtdurchflutetes Wohnglück im Grünen

*Codice oggetto: 26015016*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,83 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

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

Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26015016	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 96,83 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1905	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Planimetrie



1. Obergeschoss

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: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96,83 m<sup>2</sup> im historischen Gebäudekomplex aus dem Jahr 1905. Das Haus befindet sich in der beliebten Südweststadt, einem begehrten Stadtteil, der für seinen alten Baumbestand und die zentrale Innerstadtlage bekannt ist. Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Haltestellen befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe und ermöglichen einen schnellen Zugang zur gesamten Stadt.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihren sehr schönen Grundriss aus, der optimale Nutzungsmöglichkeiten schafft. Drei großzügige Zimmer bieten ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung und flexiblen Nutzung – ob als Schlafzimmer, Arbeits- oder Wohnzimmer. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sorgen dank der großen Fenster mit Isoglas und der bemerkenswerten Deckenhöhe von ca. drei Metern für ein angenehmes Wohngefühl und ein offenes Raumklima. Ein heller, langgezogener Flur verbindet die einzelnen Räume und unterstreicht das großzügige Ambiente.

Die letzte umfassende Modernisierung der Wohnung erfolgte im Jahr 2016. Im Zuge der Arbeiten wurden die Küche, das Bad, die Elektrik sowie der Bodenbelag erneuert. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einer angemessenen Qualitätsstufe und erfüllt damit hohe Ansprüche an Wohnkomfort und Funktionalität.

Die Einbauküche präsentiert sich zeitlos und ist im Kaufpreis enthalten. Bitte beachten Sie, dass keine Spülmaschine vorhanden ist. In der Küche und im Bad liegt ein pflegeleichter Fliesenboden, der optisch ansprechend ist und zugleich praktischen Ansprüchen gerecht wird. Das Tageslichtbad ist hell gestaltet und bietet neben dem Fenster auch moderne Sanitärausstattung.

Die Heizungsart der Wohnung ist eine zeitgemäße Zentralheizung, die für effiziente und angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Kunststofffenster mit Isolierverglasung bieten einen guten Schallschutz und unterstützen das energetische Gesamtkonzept der Immobilie.

Ein zusätzliches Plus: Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der genügend Abstellfläche für persönliche Gegenstände bietet. Der Hausmeisterservice entlastet die Bewohner bei organisatorischen und technischen Angelegenheiten rund um das Gebäude.

Die Kombination aus zentraler Lage in der Südweststadt, dem historischen Charakter des Hauses, einer gelungenen Modernisierung sowie dem durchdachten Grundriss macht diese Wohnung zu einer besonders attraktiven Option. Sie eignet sich sowohl für Paare, Singles als auch kleine Familien, die urban leben und zugleich den Charme eines Altbaus genießen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Das Angebot bietet die Möglichkeit, in gepflegtem Umfeld hervorragendes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur zu verbinden.

**Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## Dettagli dei servizi

- Hervorragendes Wohnen in der Südweststadt
- Historisches Gebäude Baujahr 1905
- Gefragte und Zentrale Innerstadtlage mit altem Baumbestand
- Sehr schöner Grundriss
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Heller langgezogener Flur
- Tolle Deckenhöhe 3 Meter
- Einbauküche (ohne Spülmaschine)
- Tageslichtbad
- Fliesen in Küche und Bad
- Fenster mit Isoglas (Kunststoff)
- Kellerraum
- Hausmeisterservice
- Beste Verkehrsanbindung/ÖPNV

**Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## Tutto sulla posizione

Karlsruhe Südweststadt besticht durch seine stabile Wohnsituation und bietet Familien eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und einem lebenswerten Umfeld. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl Komfort als auch Sicherheit gewährleistet, und einem aktiven Immobilienmarkt, der vielfältige Möglichkeiten für ein behagliches Zuhause bereithält. Hier genießen Bewohner eine harmonische Balance zwischen städtischem Flair und ruhiger Wohnqualität, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht, die Wert auf eine zukunftssichere Investition legen.

Die Südweststadt selbst präsentiert sich als ein lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Momente im Freien und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine vertrauensvolle Gemeinschaft aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von mehreren Kindergärten wie dem Evangelischen Kindergarten Friedenstraße bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie der Südend-Grundschule und dem Fichte-Gymnasium sind alle Bildungsstufen bequem in 3 bis 6 Minuten zu erreichen. Die Nähe zur Karlsruhochschule International University und der Staatlichen Hochschule für Gestaltung eröffnet zudem vielfältige Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung wird durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die Leopold-Apotheke und mehrere Fachärzte, die in nur 2 bis 5 Minuten

zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spiel- und Sportanlagen sowie Parks zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und Erholung bieten. Kulinarisch verwöhnt die Südweststadt mit einer vielfältigen Auswahl an Cafés und Restaurants, die Familienmomente genussvoll abrunden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Straßenbahnstationen wie Otto-Sachs-Straße in nur 2 Minuten Fußweg und dem nahegelegenen Europaplatz (U-Bahn und Bus) in etwa 9 Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für den Alltag.

Diese einzigartige Kombination aus exzellenter Infrastruktur, sicherer Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Karlsruhe Südweststadt zu einem besonders begehrten Wohnstandort für Familien, die Wert auf ein liebevolles, zukunftsorientiertes Zuhause legen. Hier findet Ihre Familie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Codice oggetto: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## 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)