

Karlsruhe / Durlach

# Vermietete Praxisfläche mit attraktiven Mieteinnahmen – interessante Kapitalanlage in Durlach

*Codice oggetto: 26015020*



**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR**

**Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

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

**Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## A colpo d'occhio

|                            |                 |                               |                              |
|----------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26015020</b> | <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>450.000 EUR</b>           |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1958</b>     | <b>Ufficio/studio</b>         | <b>Studio</b>                |
|                            |                 | <b>Superficie commerciale</b> | <b>ca. 167 m<sup>2</sup></b> |
|                            |                 | <b>Stato dell'immobile</b>    | <b>Ammodernato</b>           |
|                            |                 | <b>Tipologia costruttiva</b>  | <b>massiccio</b>             |
|                            |                 | <b>Superficie affittabile</b> | <b>ca. 167 m<sup>2</sup></b> |

Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Dati energetici

|   |                   |   |  |
|---|-------------------|---|--|
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>21.04.2033</b> | Consumo finale di energia                             | <b>150.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
|   |                   | Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
|   |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1958</b>                                |

Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

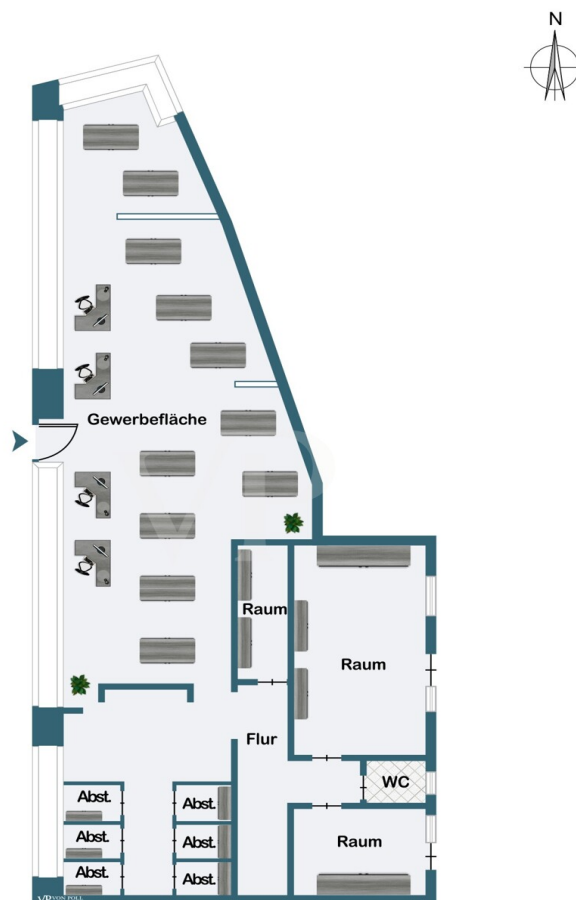
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## 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: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Una prima impressione**

Diese vermietete Praxisfläche bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine etablierte Gewerbeimmobilie mit sofortigen und verlässlichen Mieteinnahmen zu investieren. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 2.800 €, was einer Jahresnettokaltmiete von 33.600 € entspricht und von Beginn an eine solide Ertragsbasis schafft.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1958. Im Jahr 2007 wurden die technischen Anlagen umfassend modernisiert, sodass die Immobilie heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Praxisbetrieb gerecht wird.

Die Praxisräume präsentieren sich in einem gepflegten Zustand und überzeugen durch eine funktionale Grundrissgestaltung sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Die Flächen eignen sich ideal für medizinische, therapeutische oder andere freiberufliche Nutzungen und bieten dadurch eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders interessant ist die in der Teilungserklärung verankerte Möglichkeit einer Nutzungsänderung. Vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen kann die Einheit künftig auch gastronomisch, für andere gewerbliche Zwecke oder sogar als Wohnraum genutzt werden. Diese Flexibilität eröffnet zusätzliche Perspektiven für die zukünftige Wertentwicklung und Nutzung des Objekts.

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, modernisierter Gebäudetechnik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schafft eine attraktive Grundlage für ein langfristig stabiles Investment. Anleger profitieren von einer bereits erfolgreich vermieteten Einheit ohne Anlauf- oder Erstvermietungsrisiko.

Die attraktive Lage unterstützt die langfristige Vermietbarkeit und stärkt die Zukunftsperspektiven der Immobilie. Damit verbindet dieses Objekt eine solide Bausubstanz, zeitgemäße technische Standards und interessante Entwicklungsmöglichkeiten zu einer überzeugenden Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie sowie zur bestehenden Vermietungssituation zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Tutto sulla posizione**

Durlach, als traditionsreicher Stadtteil von Karlsruhe, besticht durch seine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Karlsruhe selbst, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs, überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, einem vielfältigen Wirtschaftsleben und einer hohen Lebensqualität, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die stabile Nachfrage nach Wohnraum in Durlach unterstreicht die Attraktivität dieses Stadtteils, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre und die ausgewogene Mischung aus Ruhe und lebendiger Gemeinschaft besticht.

Der Stadtteil Durlach präsentiert sich als besonders familienfreundlich und lebenswert. Hier genießen Sie ein Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, eingebettet in eine Nachbarschaft, die Gemeinschaft und Zusammenhalt fördert. Die ruhigen Wohnstraßen und grünen Rückzugsorte schaffen Raum für unbeschwerte Momente im Kreise der Familie und bieten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und erleichtern. Für die Bildung stehen renommierte Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule und mehrere Kindertagesstätten in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung – beispielsweise erreichen Sie die Pestalozzischule in nur etwa 4 Minuten zu Fuß. Gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, eine Augenklinik und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, etwa 2 Minuten zu Fuß zur Bahnhof-Apotheke. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Zahlreiche Parks und Spielplätze laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportangebote wie das Fitnessstudio „Fit-in“ nur wenige Minuten entfernt sind. Für entspannte Momente sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in 1 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Straßenbahn- und Busstationen, darunter die Haltestelle „Gritznerstraße“ in nur 1 Minute Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Durlach zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein liebevolles und förderndes Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in eine lebendige Gemeinschaft mit bester Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 26015020 - 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: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **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)**