Karlsruhe

Stilvolles Altbau-Juwel in der Oststadt: Großzügige Etagenwohnung mit Gartenanteil und drei Freisitzen

Codice oggetto: 2601[illegible]38



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 126.99 m^2 • **VANI:** 4

Codice oggetto: 26015038 - 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: 26015038 - 76131 Karlsruhe

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2601503	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Superficie netta	ca. 126.99 m	Appartamento	Piano
Piano	1	Commissione in caso di mediazione	Commissione acquirente 3,57 % (IVA incl.) sul prezzo di acquisto rogato
Vani	4		
Bagni	1	Stato dell’immobile	Curato
Anno di costruzione	1929	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libe	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

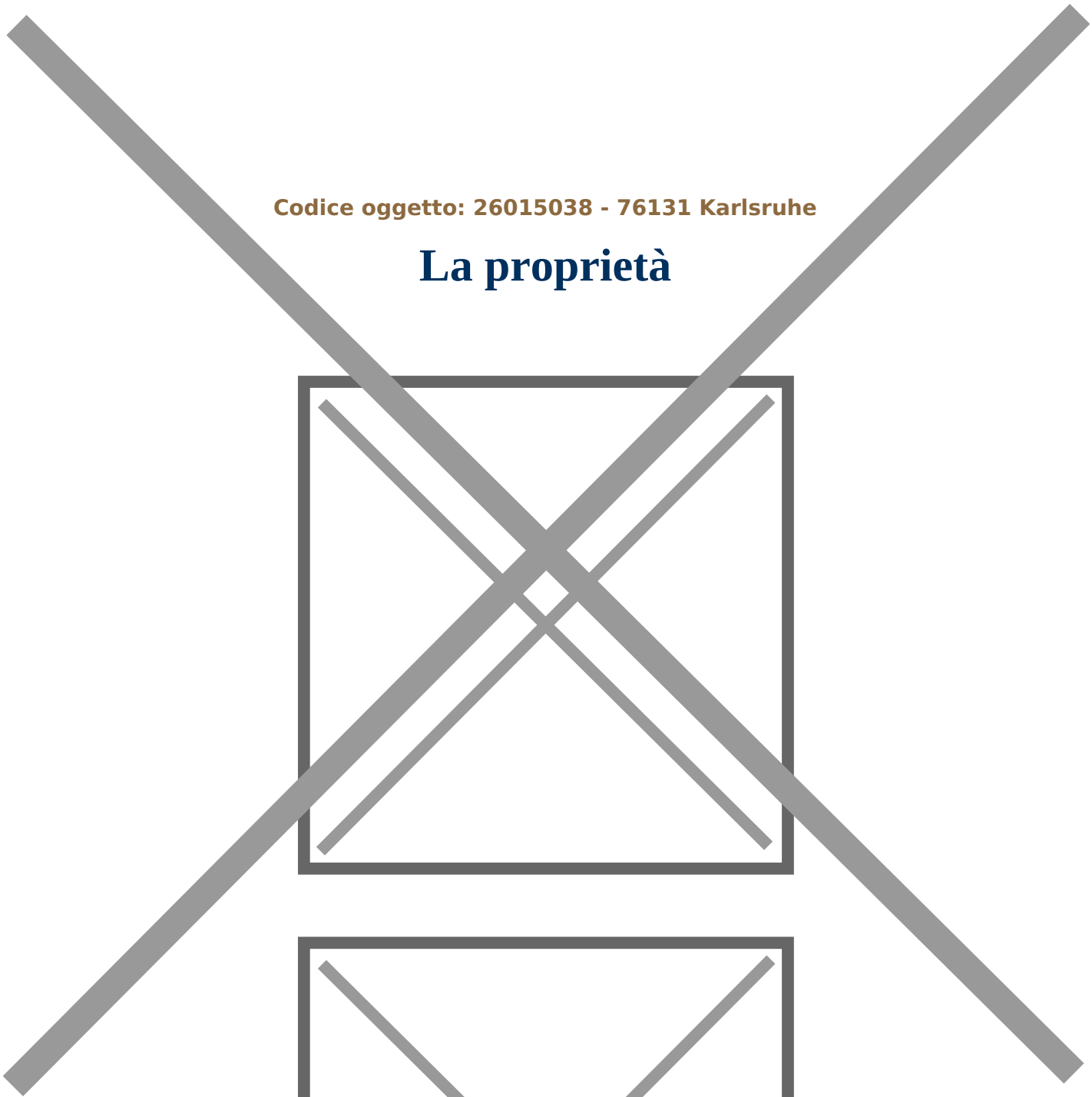
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Dati energetici

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

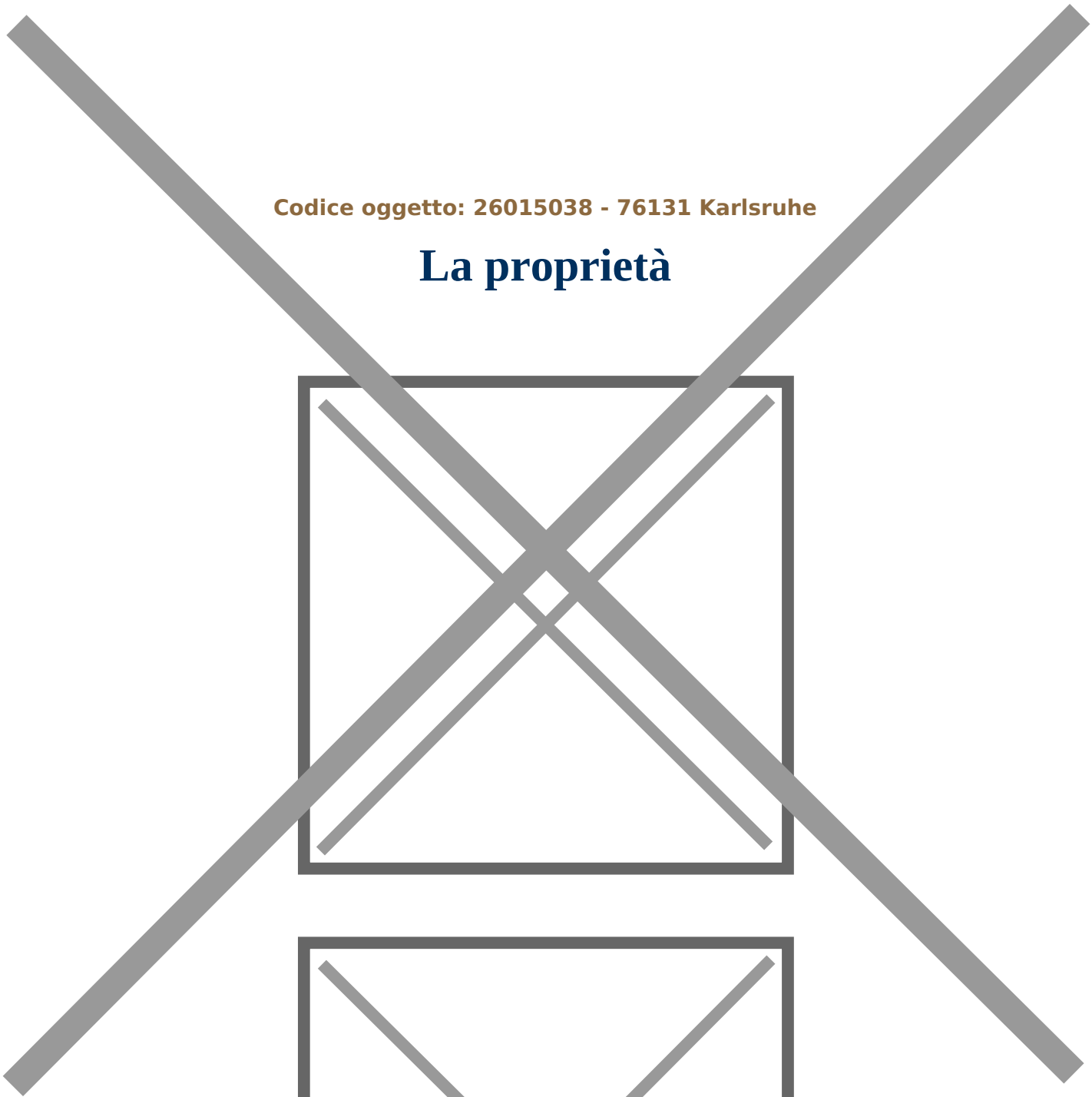
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



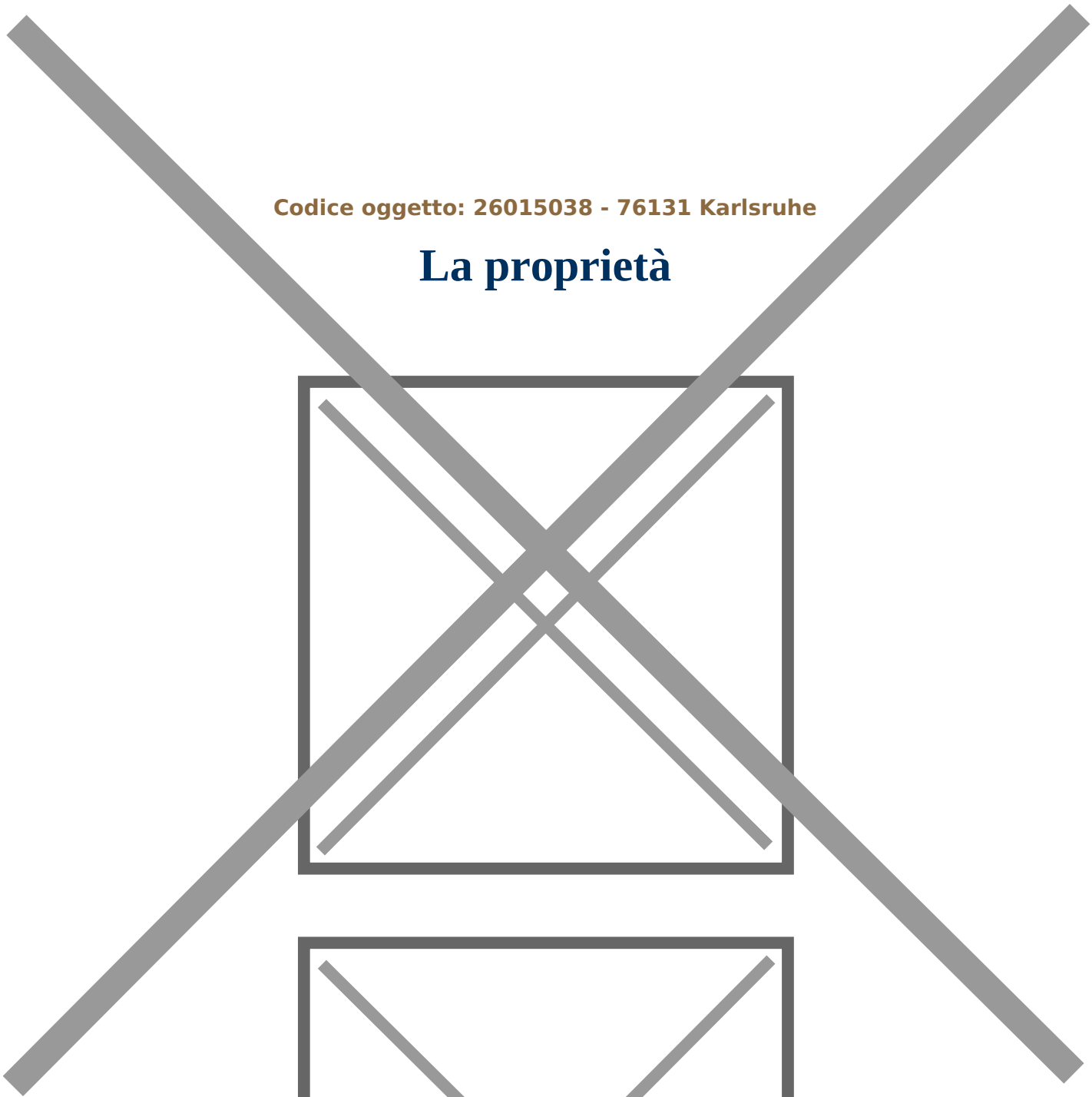
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



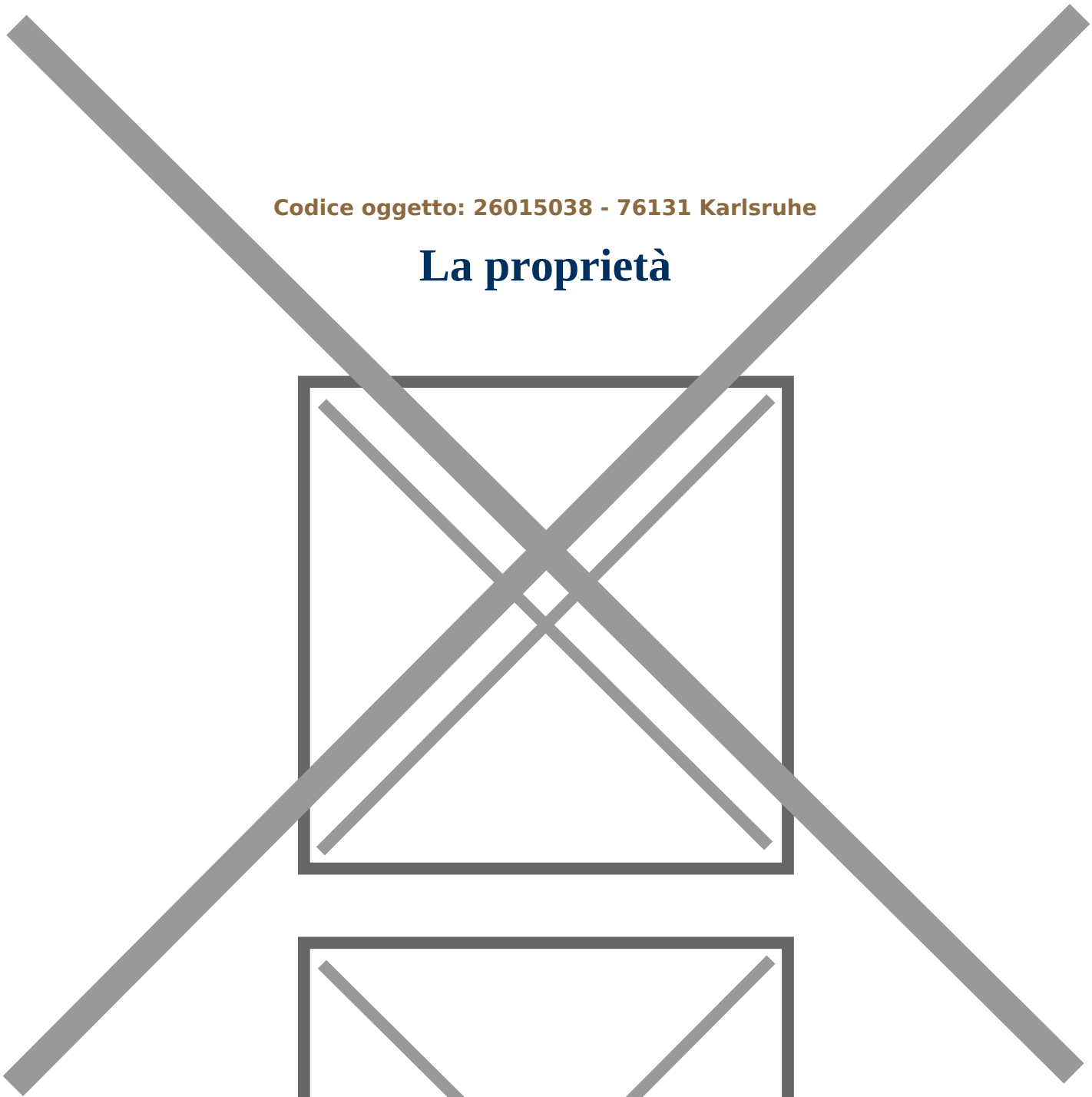
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



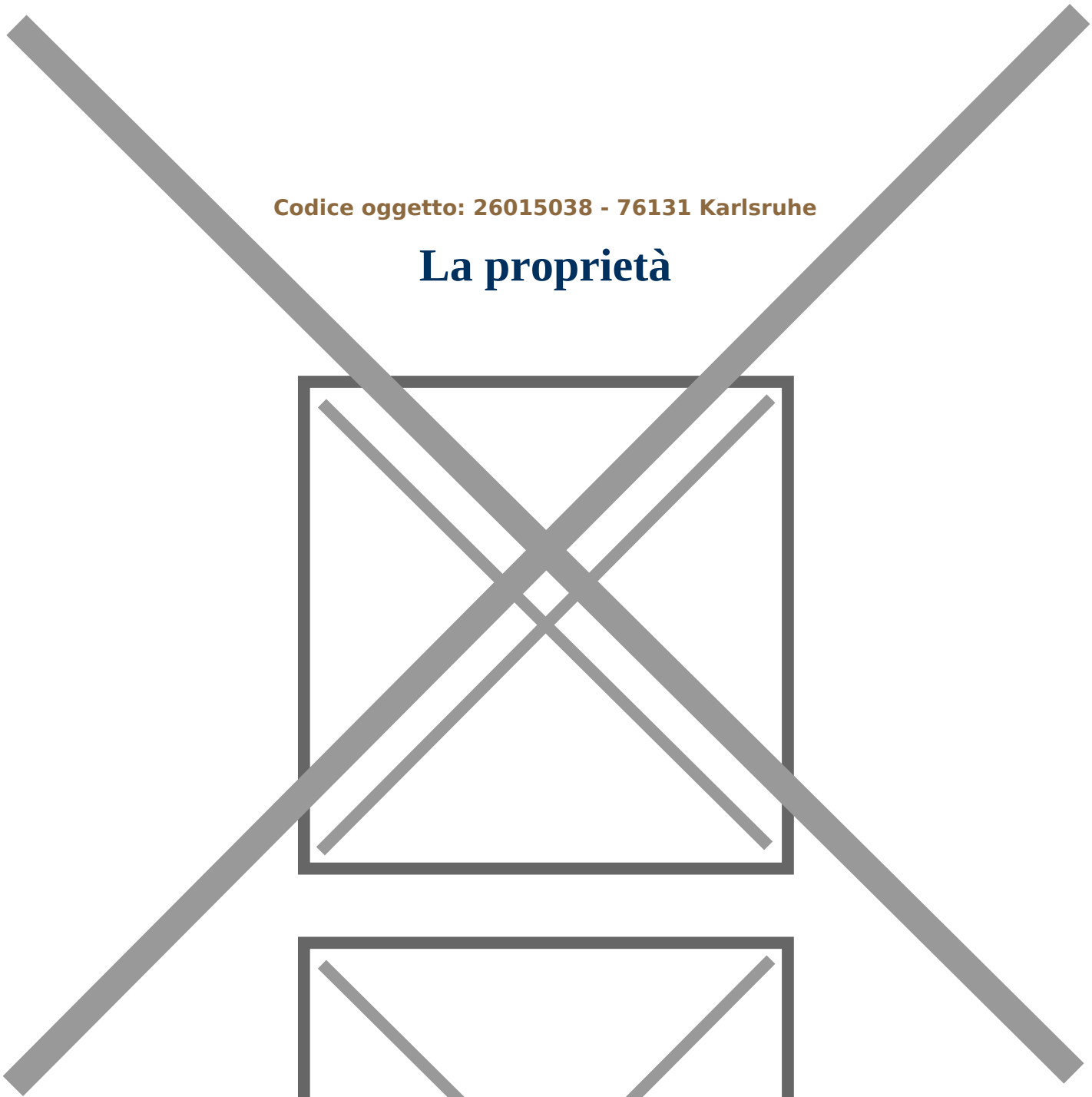
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



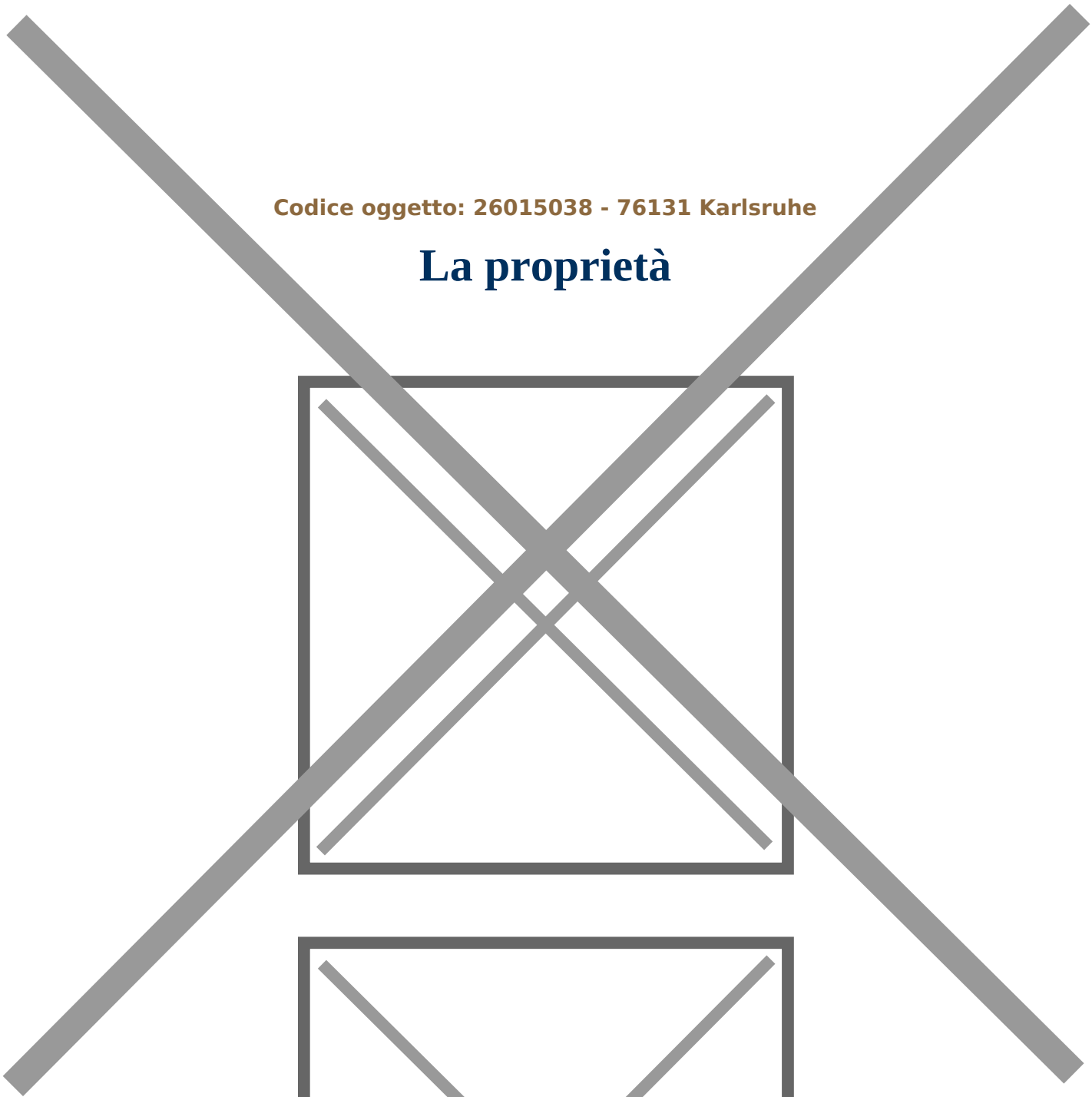
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



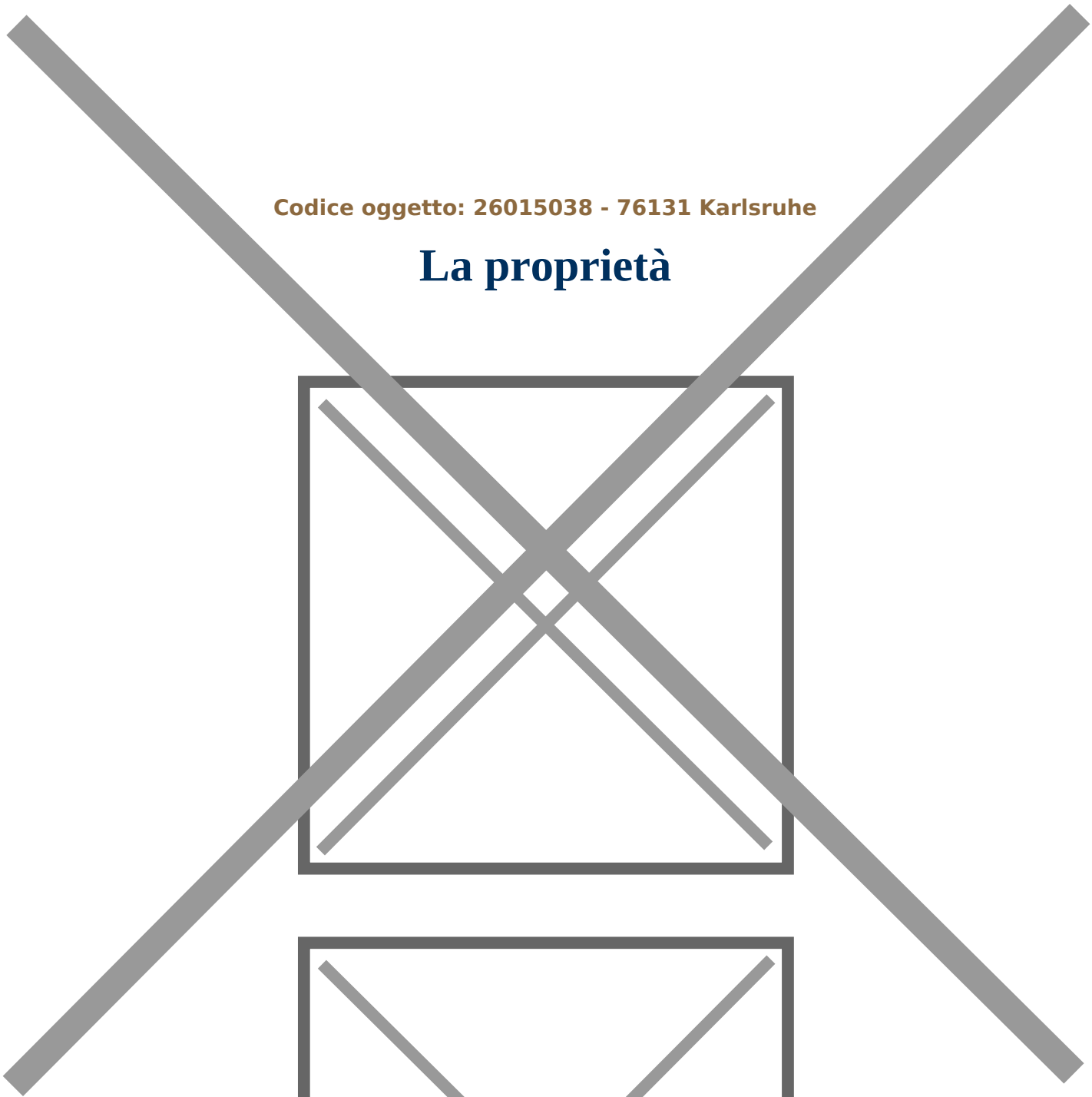
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



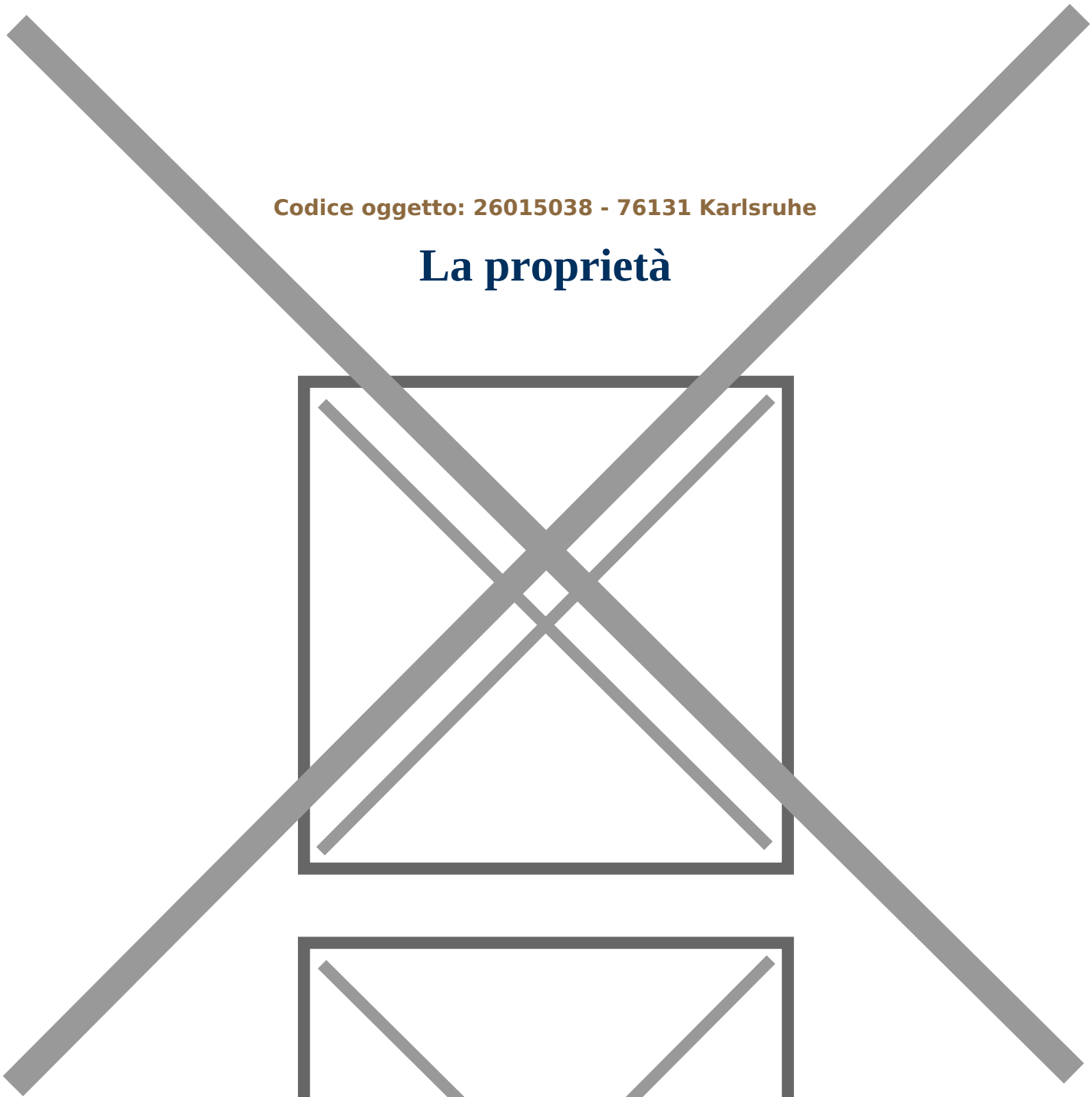
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



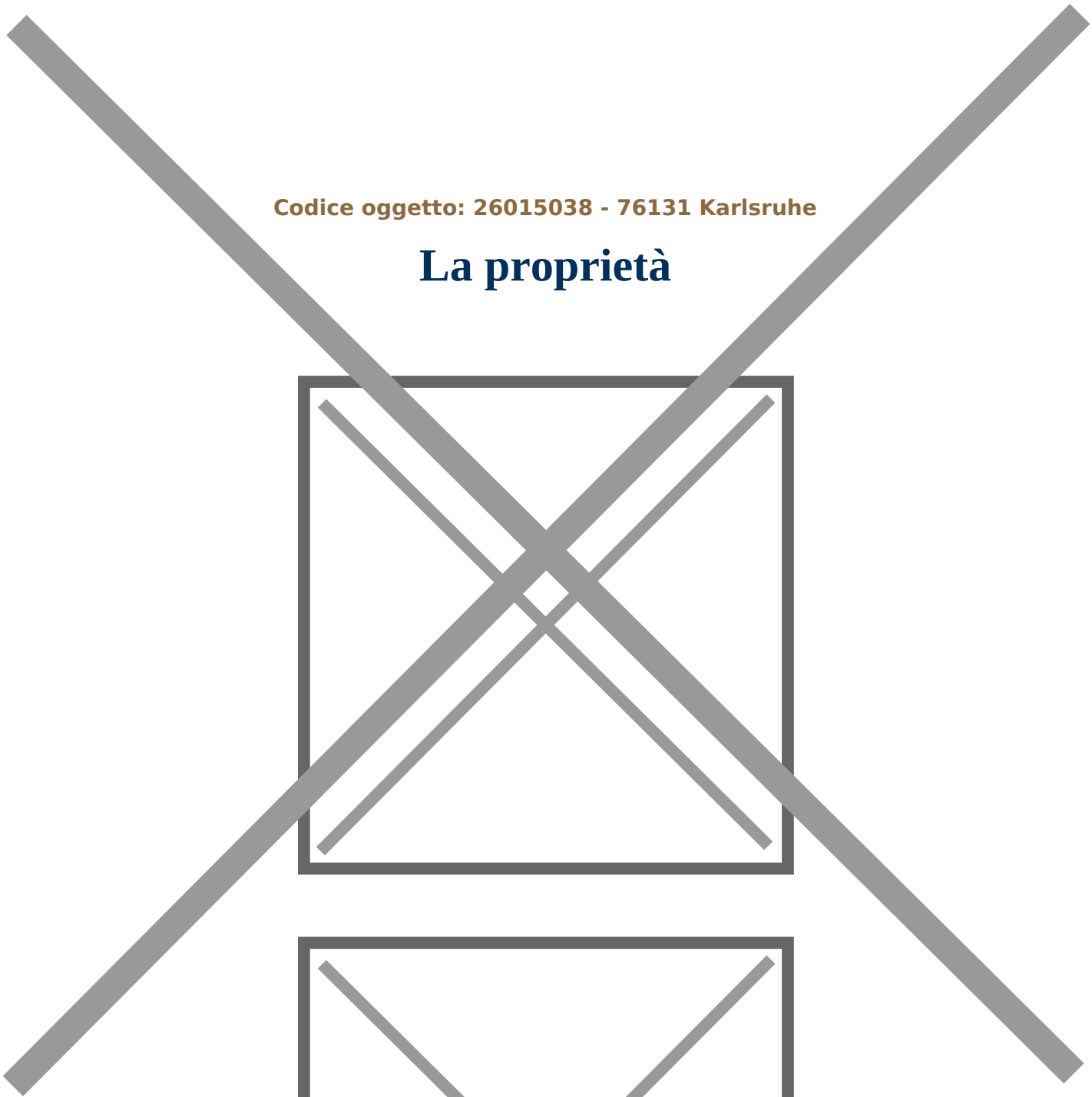
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



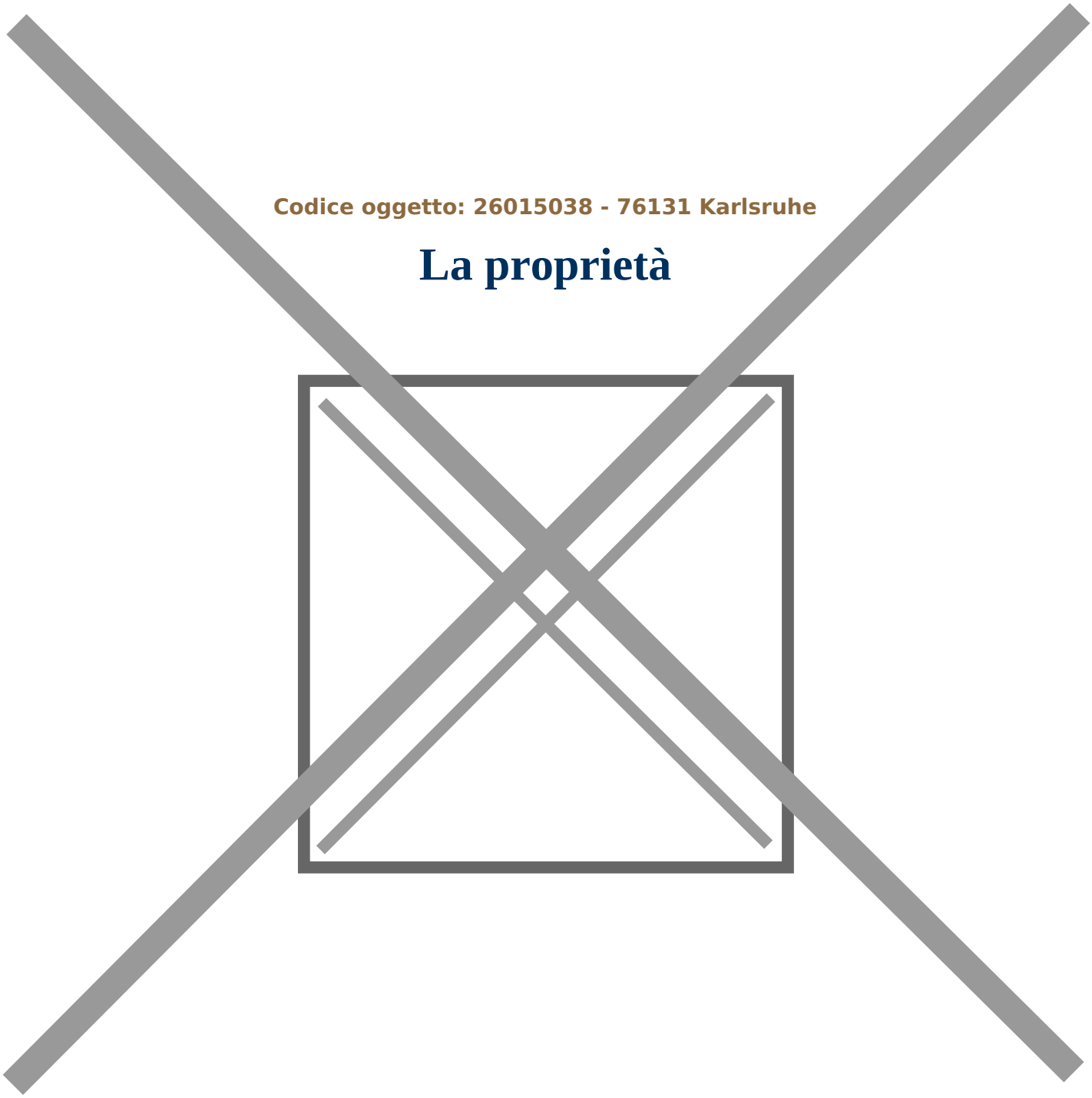
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



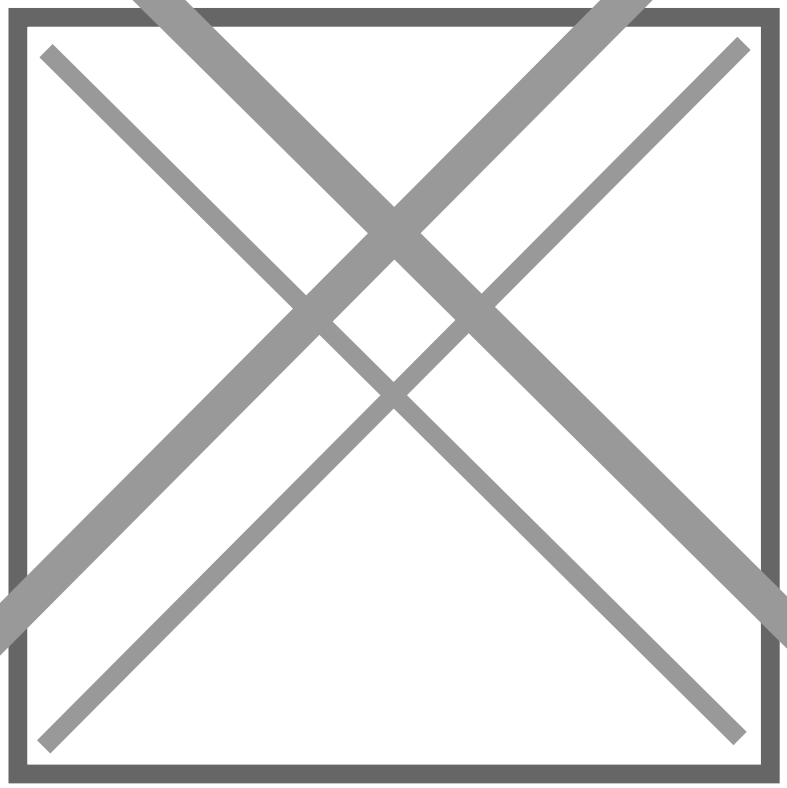
Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

La proprietà



Codice oggetto: 26015038 - 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: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Una prima impressione

Der erste Eindruck beginnt schon im Treppenhaus: Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1910 erzählt mit jeder Stufe von Geschichte, gleichzeitig zeugen gepflegte Details von einer Gegenwart, in der Wert auf Qualität gelegt wird. Die Wohnung selbst öffnet sich über einen langgezogenen Flur, der nicht nur als Verbindung, sondern auch als Stauraum und Ankleide dient. Die großzügige Deckenhöhe lässt den Atem freier fließen, Licht fällt durch die renovierten, doppelt verglasten Fenster und zeichnet Linien auf den Parkettboden.

Zwei weitläufige Wohnräume bieten Zugang zu Balkonen, auf denen das Leben zwischen Innen und Außen mühelos wechselt. Morgens schimmert hier die Sonne auf dem Kaffeebecher, abends klingt der Tag mit Blick ins Grüne aus. Der Gartenanteil im Hof verleiht der Wohnung eine stille Seite, ein Rückzugsort, mitten im urbanen Raum. Zwei weitere Zimmer schaffen Platz für individuelle Lebensentwürfe, Arbeiten, Lesen, Gäste empfangen oder eine Bibliothek einrichten, hier bleibt kein Gedanke in Enge.

Die Einbauküche überzeugt mit urbaner Zeitgenossenschaft, klaren Linien und cleverem Stauraum. Der angeschlossene Abstellraum nimmt Vorräte und Alltagshelfer auf, während die Loggia einen eigenen kleinen Außenraum schenkt, ein guter Ort für ein Frühstück am Wochenende. Das Badezimmer überrascht mit moderner Ausstattung, Fußbodenheizung und freundlichem Ambiente, das in den Tag begleitet oder zur Ruhe kommen lässt.

Zu den liebevoll gepflegten Details zählen nicht nur die Wohnungssicherheitstür und die gepflegten technischen Anlagen, sondern auch der Keller und ein Außenstellplatz, der gerade im Stadtleben ein seltener Komfort ist. Der Hausmeisterservice sorgt für ein verlässlich gepflegtes Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist [illegible] angenehme Ruhe ausbreitet.

Jeder Raum, jede Ecke trägt die Handschrift eines Hauses, das Geschichte und Gegenwart verbindet. Hier entsteht ein Lebensgefühl, das mit dem ersten Schritt über die Schwelle spürbar wird und lange nachhallt.

Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Dettagli dei servizi

- Lichtdurchflutete 4 Zimmerwohnung mit angenehmer Deckenhöhe
- Sehr schönes Denkmalgeschütztes Gebäude mit 8/15 Wohneinheiten
- Toller Grundriss
- Zwei luftige Wohnräume mit Balkon
- Zwei weitere einladende Wohnräume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Stilvolles, modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Urbane Zeitgenössische Einbauküche mit Essbereich und Zugang zur Loggia
- Parkettboden
- Fenster mit Doppelverglasung
- Langgezogener Flur mit Anklei- und Stauraummöglichkeit
- Wohnungssicherheitstür
- Ruhiger Gartenanteil
- Aussenstellplatz
- Keller
- Hausmeisterservice
- Bester Anschluss an ÖPNV

Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Tutto sulla posizione

Der Immobilienmarkt in K sruhe, insbesondere in diesem b rten Umfeld der Oststadt, besticht durch seine Mischung s urbanem Flair und hoh ebensqualität. Die exzellente Infrastruktur und die direkte Nä um renommierten sruher Institut für Technologie (KIT) schaffen ein dynamisches Um Es bietet Fa en, berufstätigen Singles und Paaren gleichermaßen erstklassige Woh nd L sperspektiven sowie eine wertstabile Investition.

Hier finden anspruchsvolle Großstädte d Fam einen Lebensraum, der Networking, Gemeinschaft und vielfältige Freizei staltung harm ch vereint. Da der KIT-Campus Süd nur wenige Schritte entfern gt, lässt sich der Spag wischen Karriere und Alltag perfekt meistern. Für den ide Ausgleich sorgt ein hochk iges Freizeitangebot direkt vor der Haustür: Der nah egene Schlossgarten, grüne Oasen der Fasanengarten und moderne Sportstätten l n zu Bewegung und Entspannung ein. K rbegeisterte profitieren zudem v der Nähe zum kreativen Areal des Alten Schlac fs mit Event-Locations. Gem ne Nachbarschaftscafés, Pubs und Restaurants runde s urbane Lebensgefüh .

Auch t agliche Infrastruktur ist perfekt auf einen aktiven, flexiblen Lebensstil ab mmt: Erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, die von gut sortierten Supermärkten d -Märkten für den schnellen Alltagseinkauf bis hin zu großen Shopping-Centern in der nahen Umgebung reichen, bieten maximale Auswahl. Ergänzt wird dies durch Fachärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Nahverkehrsanbindung mit einer Haltestelle direkt um die Ecke und dem nahen Knotenpunkt Durlacher Tor garantiert Pendlern und Familien eine unkomplizierte Mobilität. Dieses Umfeld vereint urbanes Stadtleben mit hoher Lebensqualität und bietet die perfekte Balance aus Karriere, Lifestyle und Erholung.

Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Codice oggetto: 26015038 - 76131 Karlsruhe

Partner di contatto

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

Klaus Hemetsberger

Rittnertstr. 5, 76227 Karlsruhe
Tel. +49 721 - 62 [illegible]42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com