

Karlsruhe / Oststadt

# Moderne, renovierte 4 Zimmer Wohnung mit 2 Logien - Karlsruhe / Oststadt

*Número da propriedade: 26015015*



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

**PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26015015	Preço de compra	450.000 EUR
Área	ca. 103 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1972	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

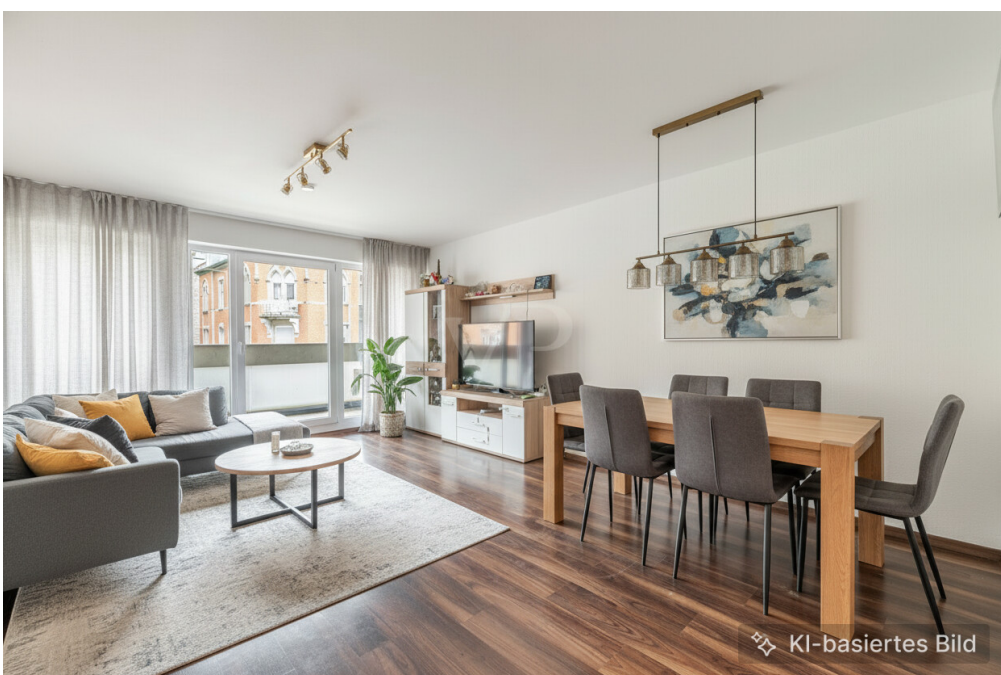
Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	202.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.09.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



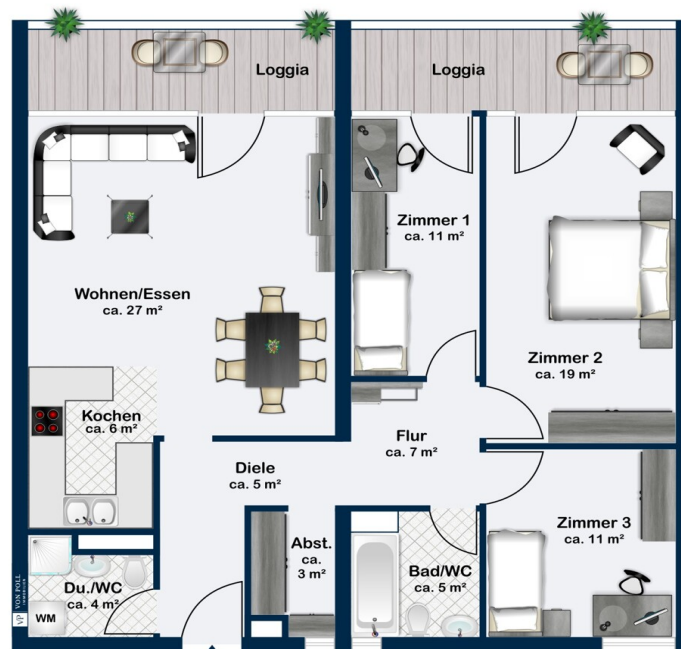
Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:  
Tel. 0721 62 68 42 0

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

Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Plantas dos pisos



1. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## Uma primeira impressão

**4 Zimmer Wohnung - Modern, renoviert, großzügig und gepflegt**

Diese modern renovierte Wohnung besticht durch ihre Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern und 2 Bädern. Sie ist ab Juli 2026 verfügbar und bietet dank regelmäßiger Modernisierungen ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bildet das Herzstück der Wohnung. Die Böden präsentieren sich in einem Mix aus Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik und Teppichboden, was sich harmonisch in das gesamte Wohnkonzept einfügt.

Die moderne Küche (von Nobilia) wurde 2021 mit neuen elektrischen Geräten ausgestattet. Sie ist offen an den Wohnbereich angegliedert und bietet eine funktionale und ansprechende Einrichtung. Auch die Elektrik wurde im Zuge der Modernisierung vollständig erneuert, sodass ein zeitgemäßer Standard gewährleistet ist. Vom Wohnraum besteht ein Zugang auf den Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Die vier Zimmer sind vielseitig nutzbar und bieten optimale Gestaltungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die zwei Bäder wurden 2016 umfassend modernisiert, inklusive aller Leitungen. Ein Bad ist mit einer Badewanne sowie WC und Waschbecken ausgestattet. Weiße Fliesen und moderne Armaturen schaffen ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das zweite Bad (Duschbad) wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierungen erneuert.

Die Fenster der Wohnung bestehen aus Kunststoff mit Zweifach-Isolierverglasung und wurden ebenfalls 2016 erneuert.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ansprechendes Zuhause für all jene, die Wert auf großzügige Räume, moderne Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld legen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Detalhes do equipamento**

**1. Obergeschoss Whg. Nr. 14**

**ab Juli 2026**

**Hausgeld inkl. Rücklagen: 677,- €**

**Modernisierungen**

**2021: Elektrik Küche- neu**

**2016: neue Fenster inkl. Rolläden**

**neue Heizkörper**

**neue Türblätter**

**neue Bäder inkl. Leitungen**

**neue Küche (von Nobilia)**

**neue Türen, Stahlzargen**

**Böden:**

**Fliesen, Laminat in Holzoptik, Fliesen in Holzoptik, Teppichboden**

**Fenster:**

**Kunststoff 2-fach isoliert mit Rolläden mit Gurt (manuelle Bedienung)**

**zwei Balkone / Logien**

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Tudo sobre a localização**

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 vielfältige Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Bild eines urbanen, zugleich lebenswerten Umfeldes ab. Für die tägliche Nahversorgung stehen mehrere hochwertige Supermärkte wie Edeka Behrens und REWE René Müller nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit: So ist die Straßenbahnstation Essenweinstraße in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die nahegelegenen Buslinien an der Rintheimer Straße und dem Hauptfriedhof. Der Bahnhof Gottesauer Platz/BGV, ebenfalls in 5 Minuten zu Fuß erreichbar, bietet zusätzliche Verbindungen und unterstreicht die hervorragende Verkehrsinfrastruktur.

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.

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26015015 - 76131 Karlsruhe / Oststadt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Klaus Hemetsberger**

---

**Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe**

**Tel.: +49 721 - 62 68 42 0**

**E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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