

Karlsruhe / Südweststadt

Historischer Altbaucharme trifft lichtdurchflutetes Wohnglück im Grünen

Número da propriedade: 26015016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 96,83 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

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

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26015016	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 96,83 m²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2016
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1905	Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	162.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.02.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

O imóvel



Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

O imóvel



Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

O imóvel



Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

O imóvel



Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

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:
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

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: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96,83 m² 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.

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

Detalhes do equipamento

- **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**

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

Tudo sobre a localização

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 Südent-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.

Número da propriedade: 26015016 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

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

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

www.von-poll.com