

Karlsruhe / Durlach

Vermietete Praxisfläche mit attraktiven Mieteinnahmen – interessante Kapitalanlage in Durlach

Número da propriedade: 26015020



PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Numa vista geral

Número da propriedade	26015020	Preço de compra	450.000 EUR
Ano de construção	1958	Escritório / Prática profissional	Surgery
		Área total	ca. 167 m²
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendável	ca. 167 m²

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.04.2033	Consumo final de energia	150.30 kWh/m ² a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

O imóvel



Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

O imóvel



Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

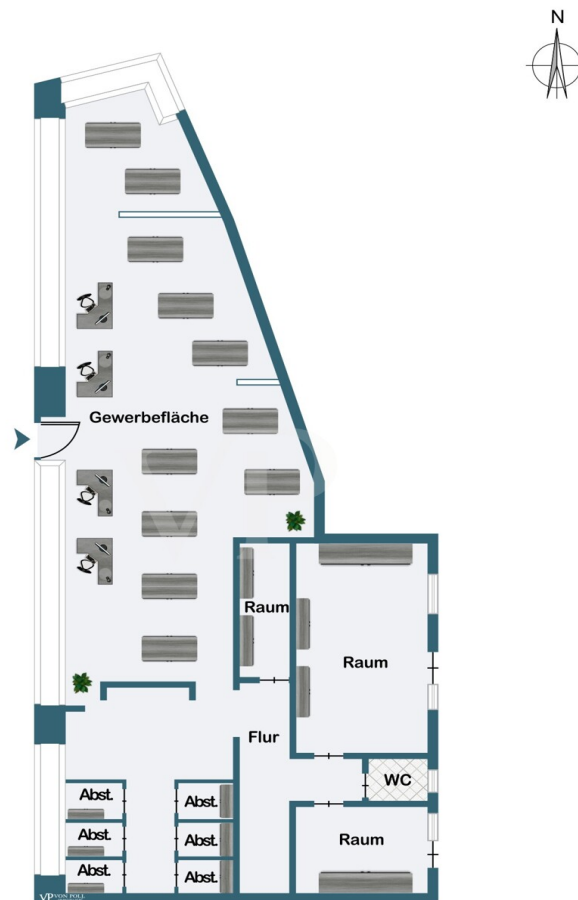
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Plantas dos pisos



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: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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: 26015020 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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