Karlsruhe / Durlach

Gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26015024



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.5 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick

Objektnummer	26015024
Wohnfläche	ca. 49.5 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	150.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie





Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Die Immobilie



Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ein erster Eindruck

Diese charmante Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1958 präsentiert sich auf ca. 49,50 m² Wohnfläche als kompakte, gut strukturierte Wohneinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine klare Grundrissgestaltung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, bestehend aus einem hellen Wohnbereich sowie einem separaten Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktional ausgestattetes Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der Wohnfläche und schafft zugleich ein angenehmes Wohngefühl.

Die gesamte Wohnfläche befindet sich auf einer Ebene, was kurze Wege und eine komfortable Wohnsituation gewährleistet. Dank der klaren Struktur lassen sich die Räume flexibel gestalten und individuell an moderne Wohnbedürfnisse anpassen.

Für ein gleichmäßiges und zuverlässiges Raumklima sorgt die vorhandene Zentralheizung, die alle Räume effizient beheizt. Die Ausstattung entspricht einem soliden, zeitgemäßen Standard und bietet eine verlässliche Grundlage für den täglichen Wohnkomfort.

In den vergangenen Jahren wurden wichtige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die den Wert der Immobilie nachhaltig unterstützen:

Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen im Jahr 2021
Austausch der Fenster im Jahr 2006

Diese Maßnahmen tragen zu einer verbesserten technischen Substanz sowie zu einer langfristigen Werthaltigkeit des Gebäudes bei.

Der gepflegte Gesamtzustand der Wohnung unterstreicht die kontinuierliche Instandhaltung und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Aktuell beträgt die monatliche Kaltmiete 401,50 €, was die Wohnung auch als solide Kapitalanlage interessant macht.

Diese Dachgeschosswohnung vereint funktionale Wohnqualität, solide Bauweise und eine attraktive Aufteilung in kompakter Form – ideal für alle, die eine gut nutzbare und wertbeständige Immobilie suchen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ausstattung und Details

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Vinylboden in den Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separater Kellerraum

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Alles zum Standort

Karlsruhe-Durlach besticht als ein etabliertes, überwiegend wohnlich geprägtes Teilmarktgebiet, das mit seiner stabilen, mittel- bis gehobenen Einkommensstruktur und einer soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus beruflicher Dynamik in den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung, Technologie und Forschung sowie einer hohen Wohnqualität, die besonders familienorientierte Bedürfnisse berücksichtigt. Die ruhige und sichere Atmosphäre, gepaart mit einer exzellenten Verkehrsanbindung über ein dichtes Straßen- und Schienennetz, ermöglicht es Familien, sowohl die Vorzüge urbanen Lebens als auch die Geborgenheit eines behaglichen Zuhauses zu genießen.

In diesem harmonischen Umfeld zeigt sich Durlach als besonders familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner überschaubaren Wohnbebauung aus kleineren bis mittelgroßen Mehrfamilienhäusern eine angenehme Nachbarschaft und eine starke Gemeinschaft fördert. Die ruhige Lage und die gepflegte Infrastruktur schaffen einen sicheren Rückzugsort, der Kindern Raum zur Entfaltung bietet und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Die nachhaltigen städtischen Entwicklungsmaßnahmen, die auf Nachverdichtung und Modernisierung setzen, unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses Viertels und garantieren eine hohe Lebensqualität für kommende Generationen.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die KiTa Sebold und die AWO Kindertagesstätte „les explorateurs – die Entdecker“ sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten liebevolle Betreuung. Grund- und weiterführende Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule liegen ebenfalls nur rund vier bis fünf Minuten zu Fuß entfernt, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Markgrafen-Gymnasium Durlach, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das umfassende Bildungsangebot ab. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Arztpraxen, darunter Kinderärzte an der Raumfabrik, sowie Apotheken wie der Bahnhof-Apotheke in nur zwei Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung stehen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die in drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken bieten. Sportbegeisterte Familien finden zudem mit Einrichtungen wie „Fit-in“ und „one to one“ attraktive Angebote nur wenige Gehminuten entfernt. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter das charmante Café Galerie und das gemütliche Pavarotti, laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Gritznerstraße nur eine Minute zu Fuß entfernt und dem Bahnhof Karlsruhe-Durlach in vier Minuten, erleichtert den Alltag und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Diese Lage in Karlsruhe-Durlach vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich vielseitige Lebenswelt legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und die ganze Familie gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten kann.

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26015024 - 76227 Karlsruhe / Durlach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com