Karlsruhe

Leerstehend im Musikerviertel! Großzügiges Zweifamilienhaus mit sonnigem, großem Garten

Objektnummer: 26015028



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 307 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 702 m²

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

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

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26015028
Wohnfläche	ca. 307 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

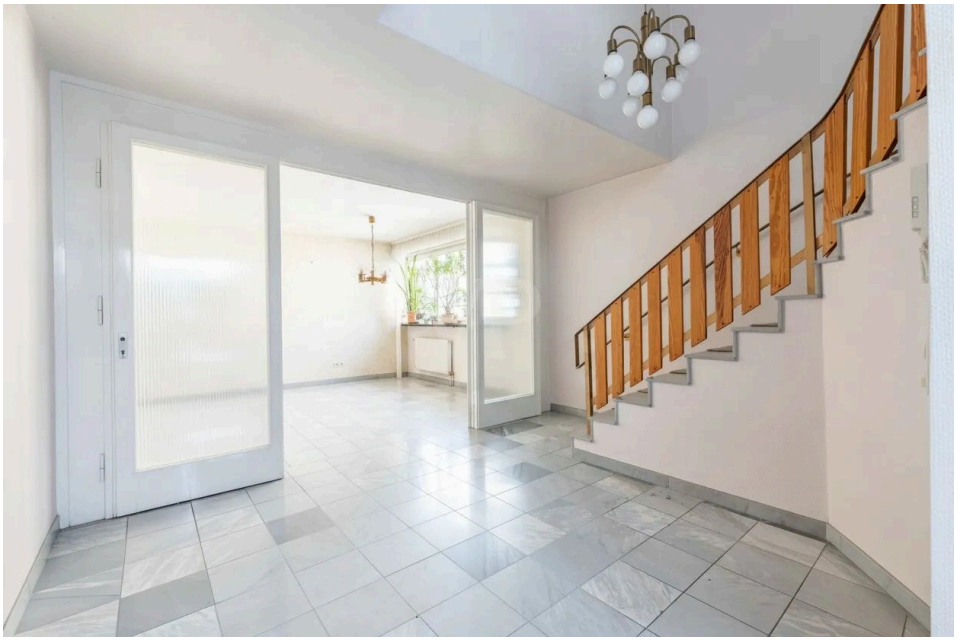
Auf einen Blick: Energiedaten

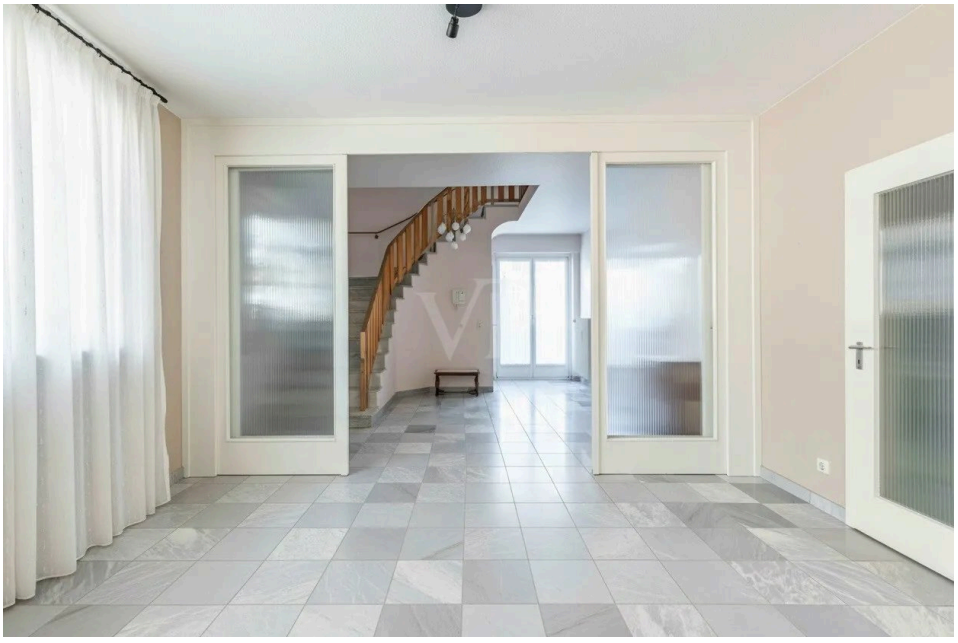
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	29.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	247.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

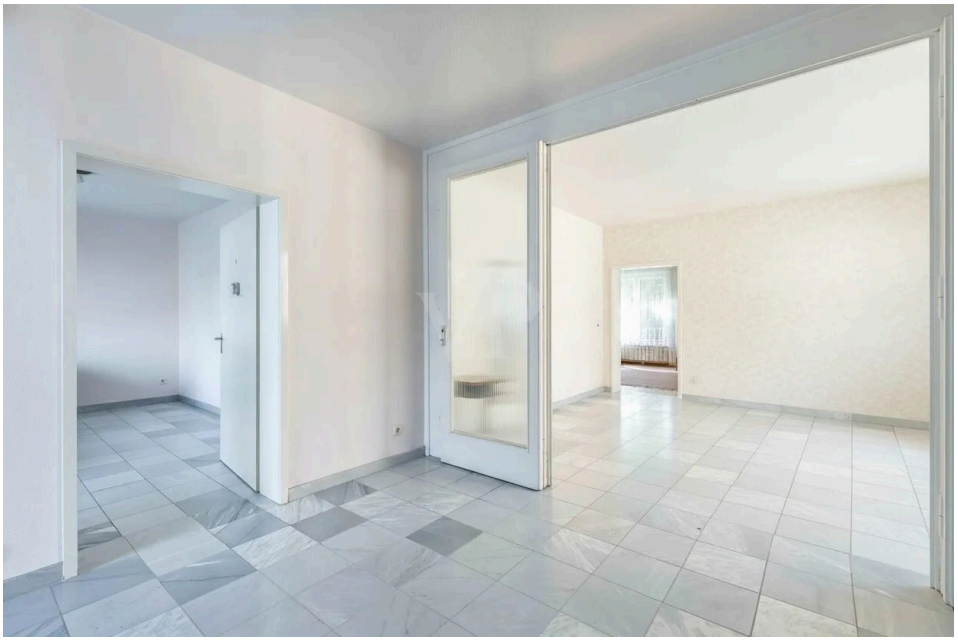
Die Immobilie





Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie

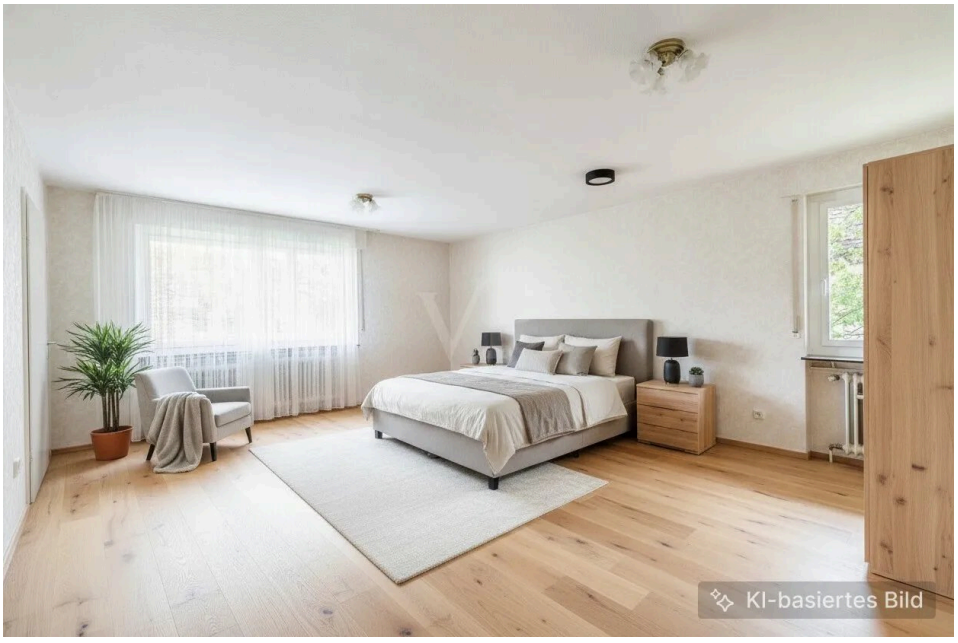




Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie

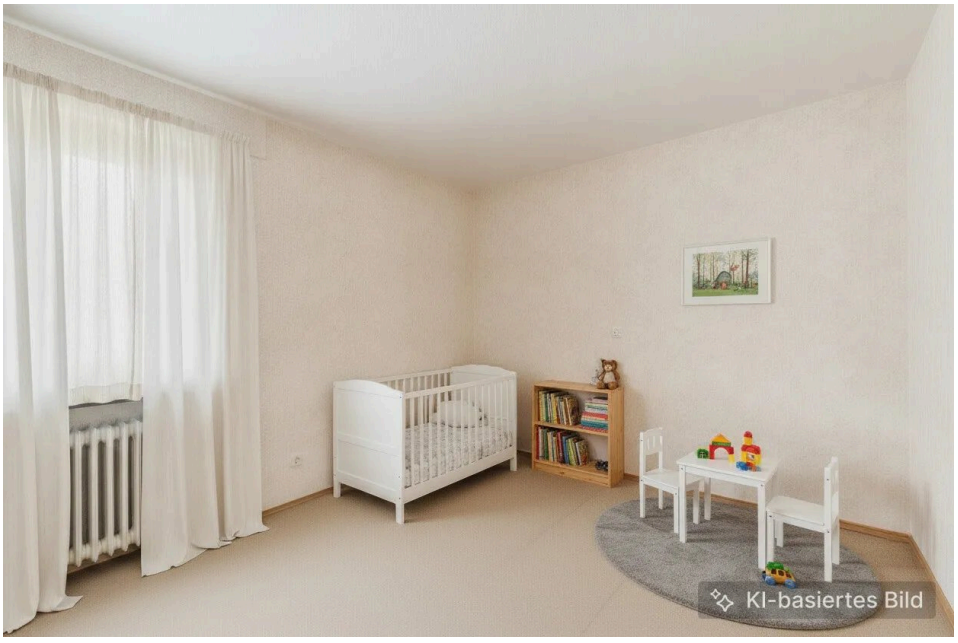




Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie

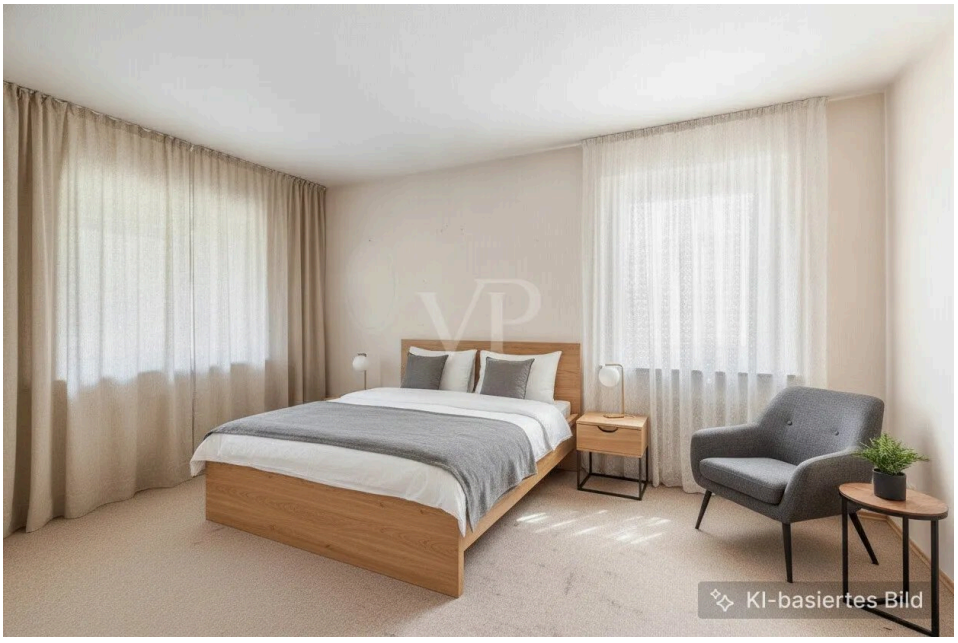




Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie

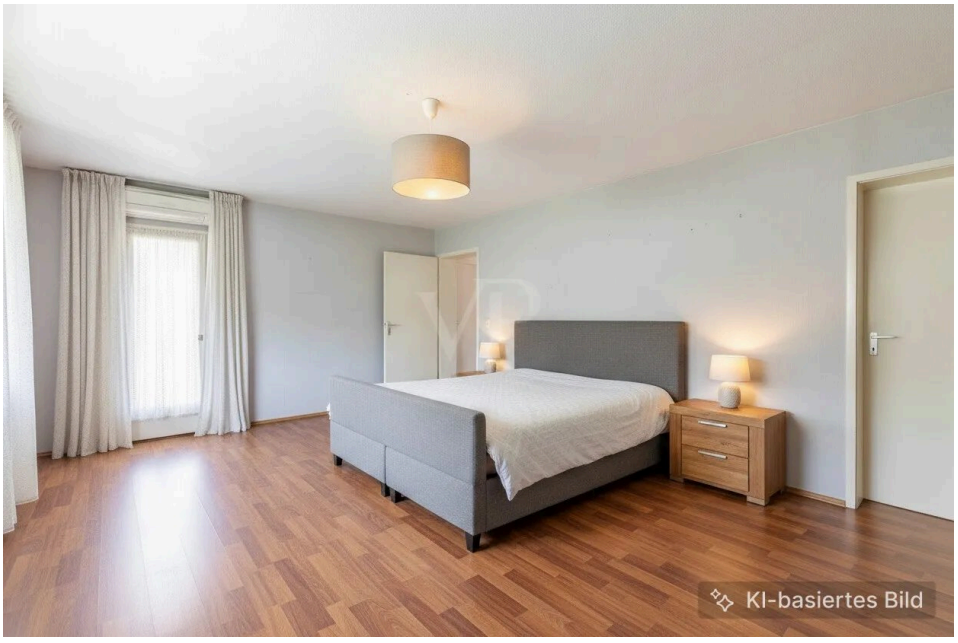




Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

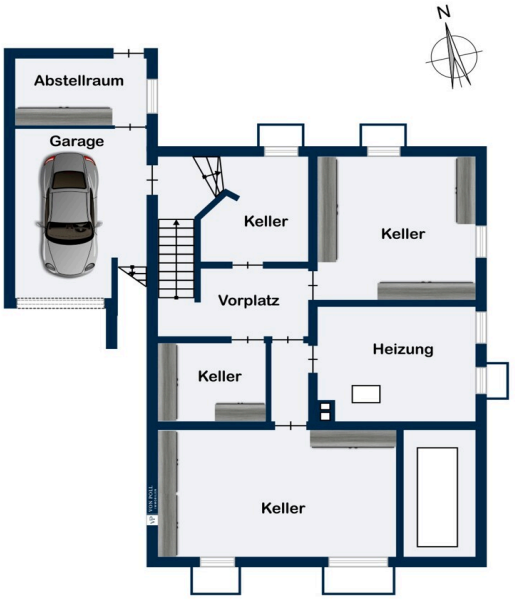
Die Immobilie





Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Grundrisse



Kellergeschoss



Erdgeschoss


N
Zimmer 1/
Arbeiten/Gast
Diele
WC
Vorrats-
raum
Essen
Küche
Wohnen/
Arbeiten
KI-basiertes Bild



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: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit im Musikerviertel
Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1964 vereint eine der gefragtesten Wohnlagen Karlsruhes und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 307 m² und einem Grundstück von ca. 702 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wodurch Sie die Möglichkeit haben, Ihre individuellen Modernisierungswünsche umzusetzen.

Die Immobilie gliedert sich in eine Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang und eine weitläufige Maisonette-Wohnung, die sich über das 1. und 2. Obergeschoss erstreckt. Insgesamt stehen Ihnen 11 Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume nutzbar sind. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot. Der große Garten ist ein echtes Highlight und lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden im Freien ein. Von dem Balkon im Obergeschoss genießen Sie einen schönen Blick auf das gepflegte, grüne Gartengrundstück mit altem Baumbestand.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine Ausstattung der Kategorie „normal“, die Raum für kreative Modernisierungsideen lässt. Die verschiedenen Bodenbeläge inkludieren Teppichböden, Linoleum, Fliesen, Mosaikparkett und Naturstein. Besonders im Eingangsbereich und der Diele fällt der hochwertige Marmorboden auf, der für einen freundlichen und großzügigen Empfang sorgt. Die Treppe mit Holzgeländer schafft einen eleganten Übergang ins Obergeschoss.

Die Türen im Haus sind überwiegend glatte, gestrichene Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz, was für zusätzliche Helligkeit und ein angenehmes Wohngefühl sorgt. In den Jahren 1996 bis 1998 wurden größtenteils die Fenster durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt. Zudem wurde 2012 das Vordach am Eingangsbereich neu eingedeckt. Zu den weiteren Modernisierungsmaßnahmen zählen u.a. die Dämmung der obersten Geschossdecke (ca. 1976), Fassadenanstrich und Modernisierung von Teilbereichen der Bodenbeläge.

Die Zentralheizung in Kombination mit Fernwärme sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Praktisch ergänzend gehören Kellerräume sowie eine Garage mit Abstellraum zum Haus, die ausreichend Platz bieten. Besonders attraktive Arbeitsmöglichkeiten bietet das helle Arbeitszimmer mit großem Fenster, das einen angenehmen Ausblick ins Grüne ermöglicht.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine hervorragende Anbindung.

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine solide Grundlage für Ihr persönliches Wohnkonzept in attraktiver Umgebung. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie in bester, zentraler Lage.

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus
Erdgeschosswohnung mit separatem Eingang
1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss als Maisonette
großer Garten
Kellerräume
Garage mit Abstellraum
Bodenbeläge:
Teppichboden, Linoleum, Fliesen, Mosaikparkett, Naturstein
Türen:
Glatte, gestrichene Holztüren (teilweise mit Glaseinsatz)
Fenster:
Überwiegend Kunststoff 2-fach verglast
Modernisierung:
ca. 1976 Dämmung oberste Geschossdecke
ca. 1986 Modernisierung Bodenbeläge in Teilbereichen, Fassadenanstrich
ca. 1991 Anschluss an das Fernwärmenetz
ca. 1996–1998 überwiegender Austausch der Fenster
ca. 2012 Eindeckung Vordach Eingangsbereich

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

Alles zum Standort

Karlsruhe besticht als dynamische und wirtschaftsstarke Stadt mit einem überdurchschnittlich hochwertigen Immobilienmarkt, der von einer wohlhabenden und gebildeten Bevölkerung getragen wird. Die Stadt vereint exzellente Infrastruktur mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer lebendigen Wirtschaft, in der renommierte Arbeitgeber ansässig sind. Diese Kombination schafft ein erstklassiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine sichere, zukunftsorientierte und lebenswerte Umgebung legen.

Die hier beschriebene Lage überzeugt durch ihre Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie der Kindergarten Hagenstraße und die Villa im Zaubergarten liegen nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Grund- und Gemeinschaftsschulen, die in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dieses dichte Bildungsnetzwerk bietet Kindern aller Altersstufen eine optimale Förderung in sicherer und vertrauter Umgebung.

Auch in puncto Gesundheit und Wohlbefinden präsentiert sich die Lage als ideal für Familien: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur rund vier Minuten zu Fuß entfernt. Apotheken wie die Drei-Linden-Apotheke sind bequem in fünf Minuten erreichbar, und das Städtische Klinikum mit seinen spezialisierten Fachabteilungen ist in etwa acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie die Fanny-Hensel-Anlage und der Richard-Wagner-Platz, grüne Oasen zum Spielen und Entspannen, nur wenige Gehminuten entfernt. Sportliche Aktivitäten und kulturelle Angebote, beispielsweise das Improtheater Karlsruhe, bereichern das Familienleben zusätzlich und fördern Gemeinschaft und Lebensfreude.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Bild ab: Die Straßenbahnstation ist in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Haltestellen wie Philippstraße und Kußmaulstraße/Städtisches Klinikum liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Alle wichtigen Ziele in Karlsruhe sind schnell und bequem erreichbar, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet.

Diese Lage vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, die Zukunftsperspektiven und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Objektnummer: 26015028 - 76185 Karlsruhe

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: 26015028 - 76185 Karlsruhe

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