Karlsruhe

Weststadt-Charme auf der Belle Etage - 5 Zi Wohnung mit zwei sonnigen Balkonen

Objektnummer: 26015036



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

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

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26015036
Wohnfläche	ca. 165 m²
Etage	1
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1903

Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

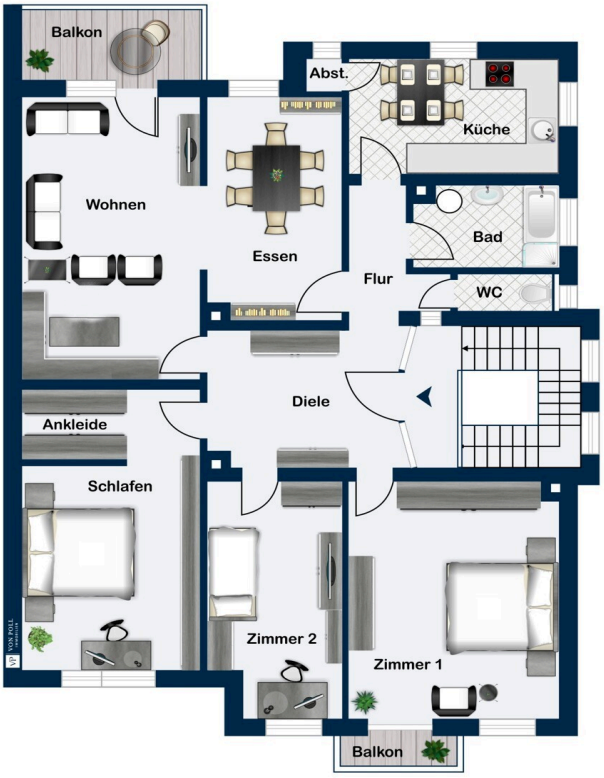
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)721 - 62 68 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Grundrisse



1. Obergeschoss

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: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Ein erster Eindruck

Stille Gründerzeitfassaden mit feinen Sandsteindetails und üppigem Stuck umrahmen die Straßen dieser begehrten Lage, in deren Herzen dieses denkmalgeschütze Haus aus dem Jahr 1903 mit unverwechselbarem Altstadtflair erhebt. Im ersten Obergeschoss - der Belle Etage - entfaltet sich auf etwa 165 m² eine großzügige 5 Zimmer Wohnung, deren Atmosphäre von liebevoll bewahrter Substanz und zeitgemäßer Pflege geprägt ist. Schon das Entrée beeindruckt mit weiten, hohen Wänden, die von Stuckfries und Echtholzdielen getragen werden, und einen offenen Blick in die verschiedenen Räume, der dem Zuhause eine wohltuende Großzügigkeit verleiht.

Die Decken mit originalem Stuck erzählen von der Baukunst der Jahrhundertwende und geben den Wohn- und Schlafbereichen einen Hauch von Grandezza. Im Wohnbereich öffnet sich eine Doppelflügeltür zum Balkon, auf dem an sonnigen Tagen das Leben nach draußen verlagert werden kann. Eine zweite Loggia erweitert das Raumgefühl und eröffnet einen freien Blick auf das grüne Umfeld. Die Esszimmeranbindung an den Wohnbereich schafft fließende Übergänge für gesellige Runden und ruhige Stunden gleichermaßen, wobei eine ausgewähltes Mobilar und liebevoll arrangierte Details den Räumen eine gelebte Patina verleihen.

Die Küche ist ein Ort gelebter Alltagskultur: Der klassische Terrazzoboden trifft auf helle Einbauten, die viel Stauraum bieten. Die Vorratskammer hält Ordnung, während das große Fenster morgens Licht auf den Frühstückstisch fallen lässt. Moderne Technik ergänzt die nostalgische Kulisse, Gas und Elektro stehen zur Verfügung, eine Etagenheizung mit aktueller Gastherme sorgt für wohlige Wärme, Durchlauferhitzer liefern warmes Wasser auf Knopfdruck. Das Badezimmer, raumhoch weiß gefliest, mit separater Dusche und Wanne, erhält durch ein großes Fenster angenehmes Tageslicht und bleibt dabei wunderbar funktional. Fliesen in Bad und WC fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Fünf Zimmer bieten auf rund 165 m² Raum für vielfältige Lebensentwürfe. Jedes Zimmer überrascht mit eigenem Zuschnitt, warmen Holzböden und hohen Decken, die ein großzügiges Wohngefühl vermitteln. Die Verbindung von Tradition und Gegenwart zieht sich durch alle Räume. Wer Wert auf Atmosphäre legt, wird die Mischung aus Altstadtflair und behutsamer Modernisierung zu schätzen wissen.

Die Sanierung der Balkone im Jahr 2011 sowie die Erneuerung der Heiztechnik und Wasserleitungen stehen für einen gepflegten Zustand, während die zweifach verglasten Holzfenster und Rollläden mit Zuggurt den Charme des Altbaus bewahren. Eine gemeinschaftlich genutzte Fahrradgarage steht allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Wer durch diese Wohnung geht, spürt die Verbindung von Geschichte und Gegenwart in jedem Detail. Die Komposition aus großzügigen Räumen, historischen Elementen und moderner Pflege macht das tägliche Leben zu einem besonderen Erlebnis. Ein Ort, der mit seiner Ausstrahlung und Substanz jeden Tag aufs Neue begeistert.

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Ausstattung und Details

Herrschaftliches, denkmalgeschütztes Wohnhaus (§2) mit 4 Wohneinheiten
1. Obergeschoss
- helle großzügige 5 Zimmerwohnung mit hohen Decken
2 Balkone
2019 Gastherme
2011 Sanierung Balkone, erneuert u gedämmt
2000 Sanierung Dach, weitgehend erneuert und gedämmt
Ende 80iger Jahre neue Elektro
- Etagenheizung : Gas
- Durchlauferhitzer
- Wasserleitungen von Keller zu EG erneuert
- Küche mit Vorratsraum, Gas und Elektro
- Böden:
Terrazzoboden in Küche, Fliesen in Bad und WC
Echtholzparket und Wohnen und Schlafen
- Bad: raumhoch weiß gefließt mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- Fenster : Holz 2-fach verglast
- Rolladen mit Zuggurt
- Decke mit Stuckfries
- 2 Kellerräume
- Fahrradgarage für alle Bewohner

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Alles zum Standort

Karlsruhe, insbesondere der innerstädtische Bereich besticht durch seine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Stadt profitiert von starken Branchen wie IT, Maschinenbau, Verwaltung und Forschung, was ein lebendiges, zukunftsorientiertes Umfeld schafft und die Attraktivität des Standorts nachhaltig unterstreicht.

Der Stadtteil präsentiert sich als lebendiges und zugleich behagliches Wohnquartier, das insbesondere Familien ein harmonisches Zuhause bietet. Hier treffen kurze Wege, ein gepflegtes Umfeld und eine familienfreundliche Alltagsstruktur aufeinander. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbaner Nähe und grünen Rückzugsorten aus, die Raum für gemeinschaftliches Leben und kindgerechte Freizeitgestaltung schaffen. Mit der durchfließenden Alb, den großzügigen Spiel- und Liegeflächen, einem Spielplatz, mehreren kleinen Seen, einem Bootsverleih, einem Basketballfeld und vielem mehr, bietet die Günther-Klotz-Anlage ein ideales städtisches Erholungsgebiet

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern und erleichtern. Im Bereich Bildung sind Kindergärten und Schulen, wie die Weinbrenner-Grundschule und das Lessing-Gymnasium, in nur etwa fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Wege für die Kinder garantiert. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Zahnarztpraxen, Apotheken wie der Weinbrenner-Apotheke und den ViDia Christlichen Kliniken in einem Radius von maximal sieben Gehminuten hervorragend gewährleistet. Auch für Bewegung und Erholung ist bestens gesorgt: Spiel- und Sportanlagen liegen nur etwa 3 Gehminuten entfernt, während die Günther-Klotz -Anlage und der Weinbrennerplatz in rund 6 Gehminuten zu erreichen sind. Für den Alltag mit Kindern besonders wertvoll ist das breite Bildungsangebot mit Kindergärten bereits ab 5 Gehminuten, Grundschulen in 5 bis 6 Gehminuten sowie weiterführenden Schulen und Bildungseinrichtungen in etwa 7 bis 11 Gehminuten. Hinzu kommen der besonders attraktive Gutenbergmarkt, der dreimal wöchentlich frische Produkte und eine zusätzliche Versorgung im Quartier bietet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Alnatura und weitere Nahversorger sind in rund 8 bis 12 Gehminuten erreichbar. Kulinarisch laden charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants in wenigen Gehminuten zum Verweilen ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Straßenbahn- und Bushaltestellen Hübschstraße und Weinbrennerplatz in drei bis sechs Minuten Fußweg, sorgt für eine stressfreie Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, vereint dieser Standort in Karlsruhe alle Voraussetzungen für ein glückliches und zukunftsorientiertes Wohnen. Hier finden Eltern und Kinder ein inspirierendes Umfeld,

das Geborgenheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie vorzustellen.

Objektnummer: 26015036 - 76135 Karlsruhe

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26015036 - 76135 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