Karlsruhe

# Stilvolles Altbau-Juwel in der Oststadt: Großzügige Etagenwohnung mit Gartenanteil und drei Freisitzen

*Objektnummer: 26015038*



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.99 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe


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

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26015038 |
| Wohnfläche | ca. 126.99 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1929 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 595.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Gas | | |

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie

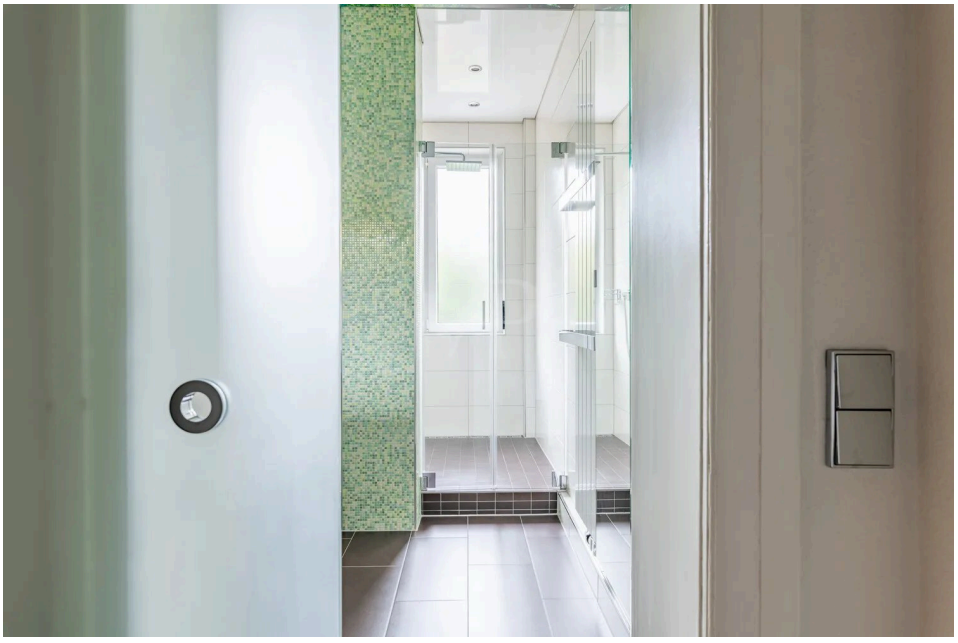




Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie





Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie

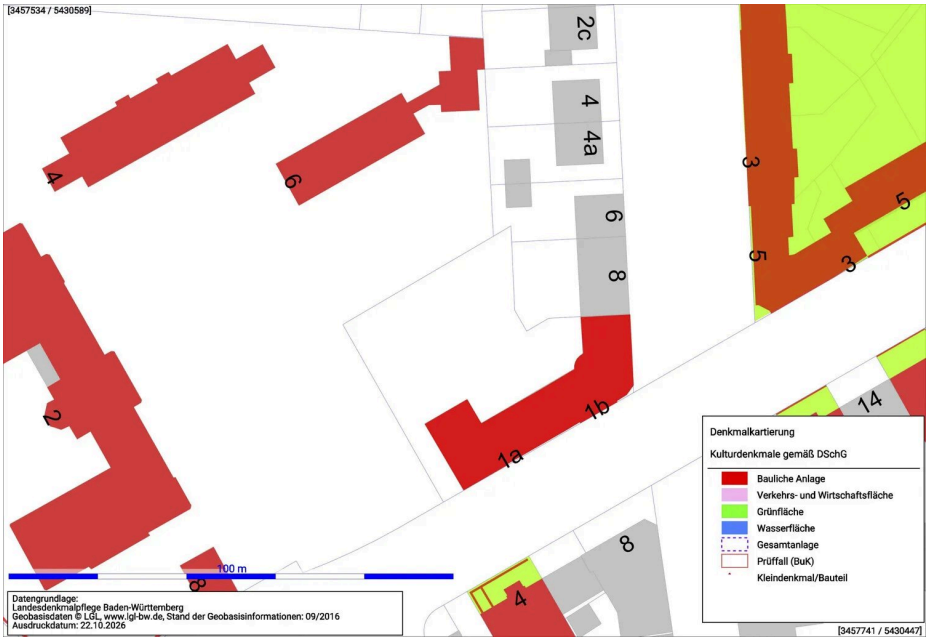




Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

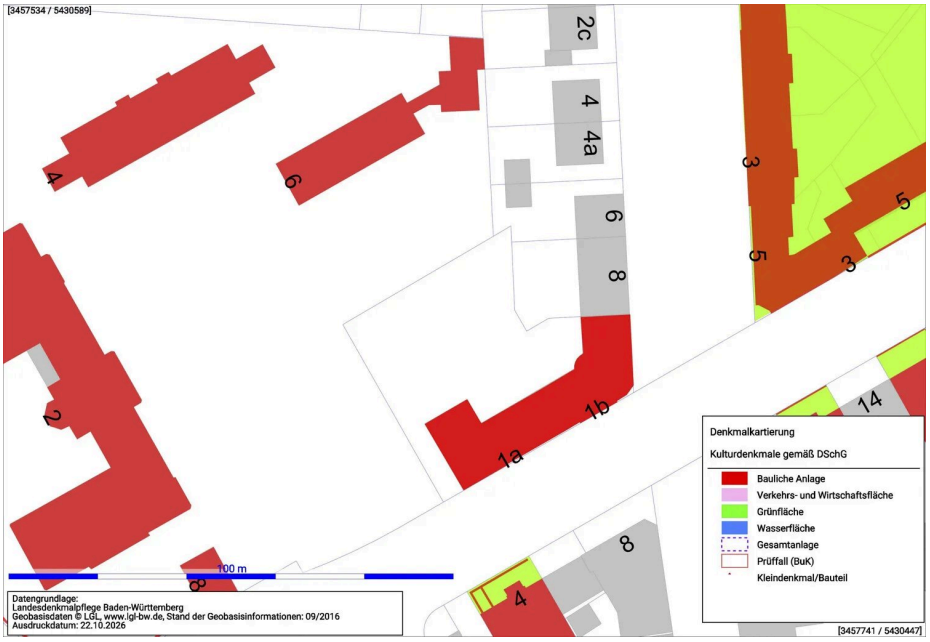
# Die Immobilie



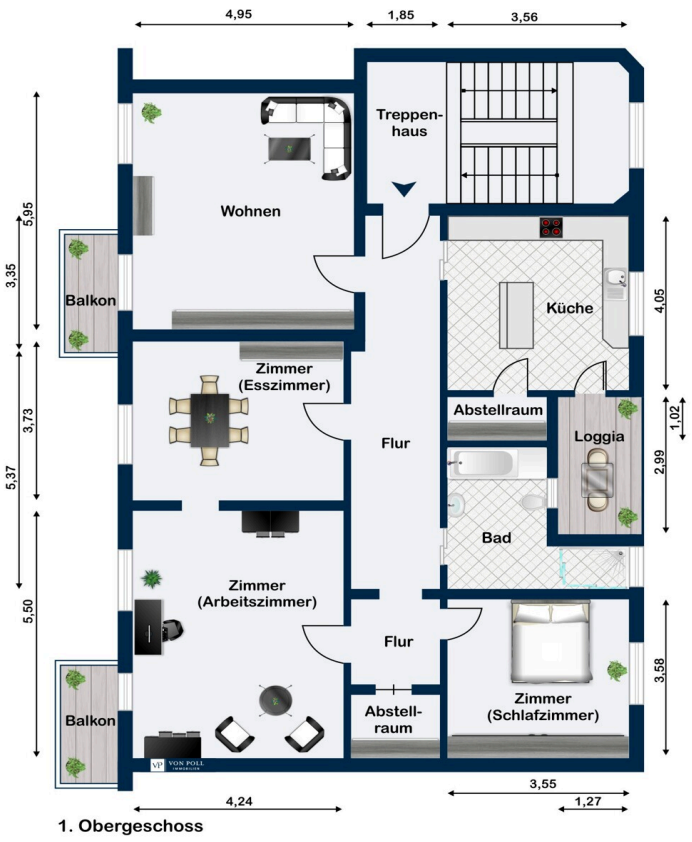
Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Die Immobilie



Objektnummer: 26015038 - 76131 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: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Ein erster Eindruck

Der erste Eindruck beginnt schon im Treppenhaus: Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1910 erzählt mit jeder Stufe von Geschichte, gleichzeitig zeugen gepflegte Details von einer Gegenwart, in der Wert auf Qualität gelegt wird. Die Wohnung selbst öffnet sich über einen langgezogenen Flur, der nicht nur als Verbindung, sondern auch als Stauraum und Ankleide dient. Die großzügige Deckenhöhe lässt den Atem freier fließen, Licht fällt durch die renovierten, doppelt verglasten Fenster und zeichnet Linien auf den Parkettboden.

Zwei weitläufige Wohnräume bieten Zugang zu Balkonen, auf denen das Leben zwischen Innen und Außen mühelos wechselt. Morgens schimmert hier die Sonne auf dem Kaffeebecher, abends klingt der Tag mit Blick ins Grüne aus. Der Gartenanteil im Hof verleiht der Wohnung eine stillere Seite, ein Rückzugsort, mitten im urbanen Raum. Zwei weitere Zimmer schaffen Platz für individuelle Lebensentwürfe: Arbeiten, Lesen, Gäste empfangen oder eine Bibliothek einrichten, hier bleibt kein Gedanke an Enge.

Die Einbauküche überzeugt mit urbaner Zeitgenossenschaft, klaren Linien und cleverem Stauraum. Der angeschlossene Abstellraum nimmt Vorräte und Alltagshelfer auf, während die Loggia einen eigenen kleinen Außenraum schenkt, ein guter Ort für ein Frühstück am Wochenende. Das Badezimmer überrascht mit moderner Ausstattung, Fußbodenheizung und einem Ambiente, das in den Tag begleitet oder zur Ruhe kommen lässt.

Zu den liebevoll gepflegten Details zählen nicht nur die Wohnungssicherheitstür und die gepflegten technischen Anlagen, sondern auch der Keller und ein Außenstellplatz, der gerade im Stadtleben ein seltener Komfort ist. Der Hausmeisterservice sorgt für ein verlässlich gepflegtes Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, das urbane Leben beginnt vor der Haustür, während sich im Inneren eine angenehme Ruhe ausbreitet.

Jeder Raum, jede Ecke trägt die Handschrift eines Hauses, das Geschichte und Gegenwart verbindet. Hier entsteht ein Lebensgefühl, das mit dem ersten Schritt über die Schwelle spürbar wird und lange nachhallt.

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Ausstattung und Details

- Lichtdurchflutete 4 Zimmerwohnung mit angenehmer Deckenhöhe
- Sehr schönes Denkmalgeschütztes Gebäude mit 8/15 Wohneinheiten
- Toller Grundriss
- Zwei luftige Wohnräume mit Balkon
- Zwei weitere einladende Wohnräume für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Stilvolles, modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Urbane Zeitgenössische Einbauküche mit Abstellraum und Zugang zur Loggia
- Parkettboden
- Fenster mit Doppelverglasung
- Langgezogener Flur mit Ankleide- Stauraummöglichkeit
- Wohnungssicherheitstür
- Ruhiger Gartenanteil
- Aussenstellplatz
- Keller
- Hausmeisterservice
- Bester Anschluss an ÖPNV

Objektnummer: 26015038 - 76131 Karlsruhe

# Alles zum Standort

Der Immobilienmarkt in Karlsruhe, insbesondere in diesem begehrten Umfeld der Oststadt, besticht durch seine Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Die exzellente Infrastruktur und die direkte Nähe zum renommierten Karlsruher Institut für Technologie (KIT) schaffen ein dynamisches Umfeld. Es bietet Familien, berufstätigen Singles und Paaren gleichermaßen erstklassige Wohn- und Lebensperspektiven sowie eine wertstabile Investition.

Hier finden anspruchsvolle Großstädter und Familien einen Lebensraum, der Networking, Gemeinschaft und vielfältige Freizeitgestaltung harmonisch vereint. Da der KIT-Campus Süd nur wenige Schritte entfernt liegt, lässt sich der Spagat zwischen Karriere und Alltag perfekt meistern. Für den idealen Ausgleich sorgt ein hochkarätiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür: Der nahegelegene Schlossgarten, grüne Oasen wie der Fasanengarten und moderne Sportstätten laden zu Bewegung und Entspannung ein. Kulturbegeisterte profitieren zudem von der Nähe zum kreativen Areal des Alten Schlachthofs mit Event-Locations. Gemütliche Nachbarschaftscafés, Pubs und Restaurants runden das urbane Lebensgefühl ab.

Auch die tägliche Infrastruktur ist perfekt auf einen aktiven, flexiblen Lebensstil abgestimmt: Erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, die von gut sortierten Supermärkten und Bio-Märkten für den schnellen Alltagseinkauf bis hin zu großen Shopping-Centern in der nahen Umgebung reichen, bieten maximale Auswahl. Ergänzt wird dies durch Fachärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Nahverkehrsanbindung mit einer Haltestelle direkt um die Ecke und dem nahen Knotenpunkt Durlacher Tor garantiert Pendlern und Familien eine unkomplizierte Mobilität. Dieses Umfeld vereint pulsierendes Stadtleben mit moderner Geborgenheit – die perfekte Balance aus Karriere, Lifestyle und Erholung.

Objektnummer: 26015038 - 76131 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: 26015038 - 76131 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