Karlsruhe / Oststadt

,,Reserviert" Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial – Kapitalanlage mit Entwicklungschance bei 50?% Leerstand in zentraler Lage

Objektnummer: 25015011

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 434,44 m² • **GRUNDSTÜCK:** 372 m²

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25015011
Wohnfläche	ca. 434,44 m²
Baujahr	1936

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 434 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.06.2028
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	100.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

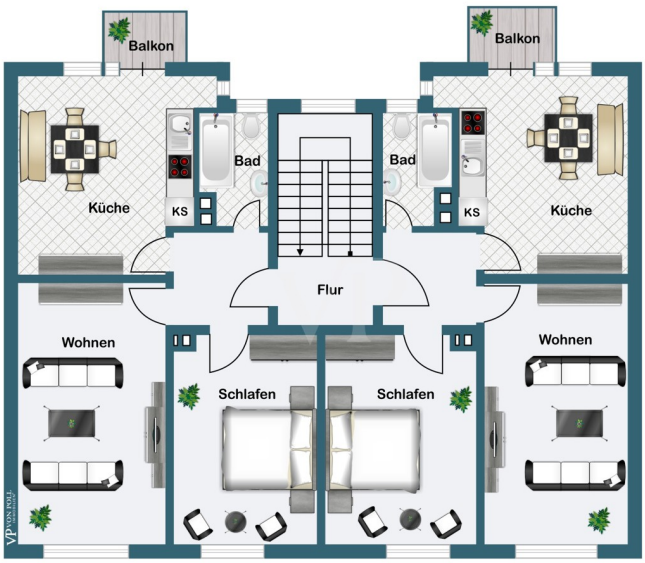
Die Immobilie

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Die Immobilie

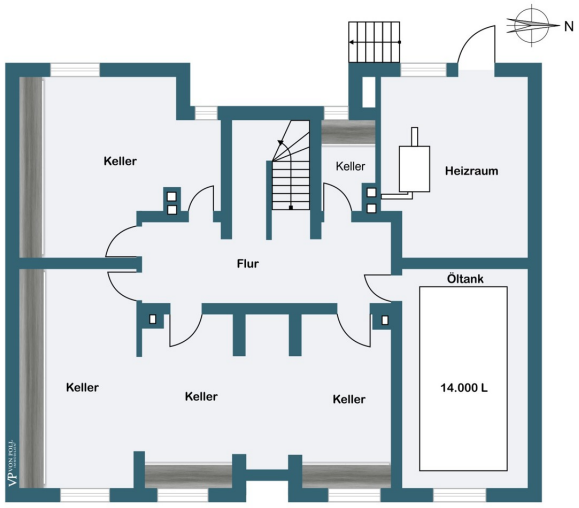
Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

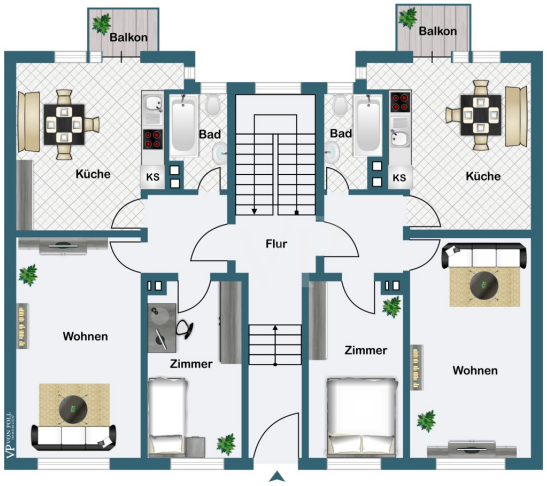
Die Immobilie

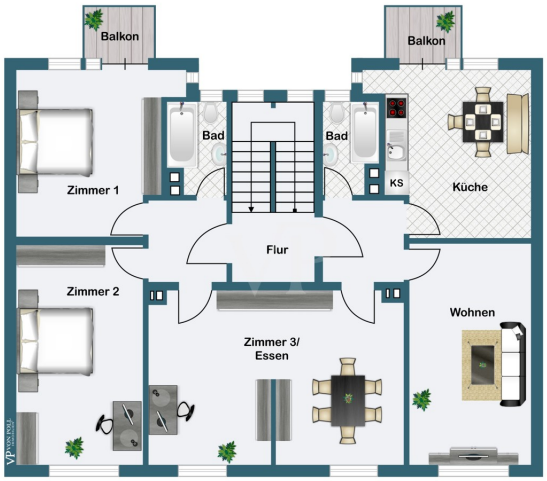


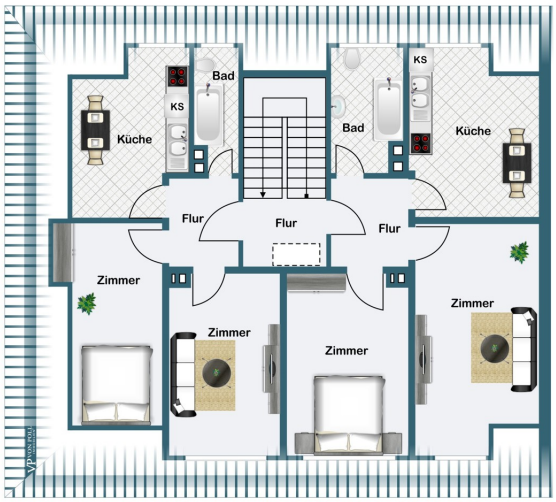
Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein solide errichtetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936, das laufend modernisiert wurde und mit ca. 434?m² Wohnfläche auf sechs helle, gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnungen überzeugt. Besonders hervorzuheben ist die Wohnung im 2. Obergeschoss, die derzeit als großzügige Vier-Zimmer-Wohnung genutzt wird, jedoch jederzeit unkompliziert wieder in zwei separate Zwei-Zimmer-Wohnungen zurückgeführt werden kann – ideal für individuelle Wohnkonzepte oder zur Optimierung der Mieteinnahmen.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Anleger, die Wert auf stabile Erträge und langfristige Wertsteigerung legen – ebenso wie für Eigennutzer mit Perspektive. Vier Wohnungen sind aktuell vermietet, zwei stehen leer und können sofort bezogen oder neu vermietet werden – das schafft direktes Einnahmepotenzial.

Das ausbaufähige Dachgeschoss mit bereits integrierter Dachgaube (1971) eröffnet zusätzlich interessante Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnraums und zur weiteren Wertsteigerung. Die zentrale Heizölheizung (Brenner erneuert 1993) sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und bietet gleichzeitig Modernisierungspotenzial.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine werthaltige Immobilie mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial zu investieren!

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Ausstattung und Details

-1971Dachgauben
-1971Umrüstung Heizung auf Heizöl Zentralheizung
-Die Kapazität des Öltanks sind 14.000 l
-1993Austausch Heizungsbrenner
-1995Bad DG
-1995Balkone saniert
-1995Dämmung Stirnseite
-2007Bad EG rechts
-2008Bad 1.OG rechts
-2009Bad 1.OG links
-2012Dachdämmung + Ziegel neu
-2013Balkongeländer erneuert
-2017Bad EG links
-- Innentüren: Holztüren in weiß
- Bodenbeläge: Holzdielen

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in der beliebten Karlsruher Oststadt, einem urbanen und zugleich grünen Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Oststadt überzeugt durch ihre zentrale Lage, die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Innenstadt und zur Technischen Universität (KIT).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Kulturelle Einrichtungen wie das ZKM, Theater und Museen sind bequem mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn erreichbar. Auch der Schlossgarten sowie der nahegelegene Ostring laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Durch die sehr gute Anbindung an die B10 sowie den Hauptbahnhof ist die Oststadt auch für Pendler attraktiv. Die Kombination aus urbanem Flair, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität macht diesen Stadtteil besonders begehrt – sowohl bei Familien, Studierenden als auch Berufstätigen.

Objektnummer: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

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