

Karlsruhe / Oststadt

# „Reserviert“ Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial – Kapitalanlage mit Entwicklungschance bei 50?% Leerstand in zentraler Lage

Número de propiedad: 25015011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 434,44 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 372 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25015011                  |
| Superficie habitable | ca. 434,44 m <sup>2</sup> |
| Año de construcción  | 1936                      |

|                                      |                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                     | 1.250.000 EUR                                                             |
| Casa plurifamiliar y de rentabilidad | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación       | 2017                                                                      |
| Estado de la propiedad               | cuidado                                                                   |
| Método de construcción               | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable                | ca. 434 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                      | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 13.06.2028          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 100.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

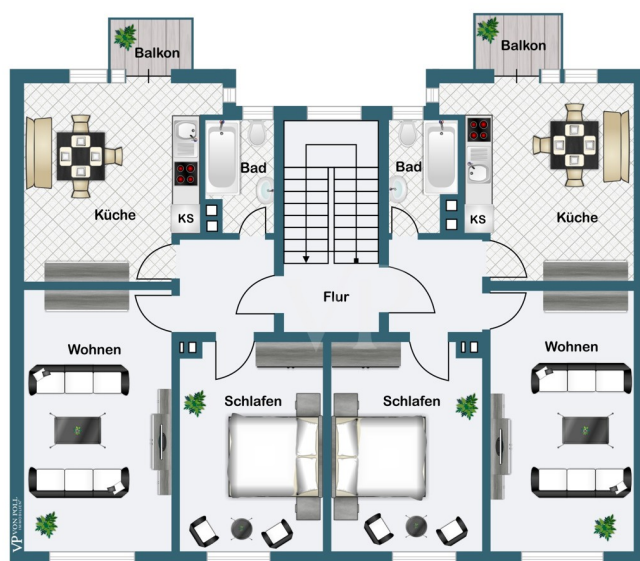
## La propiedad





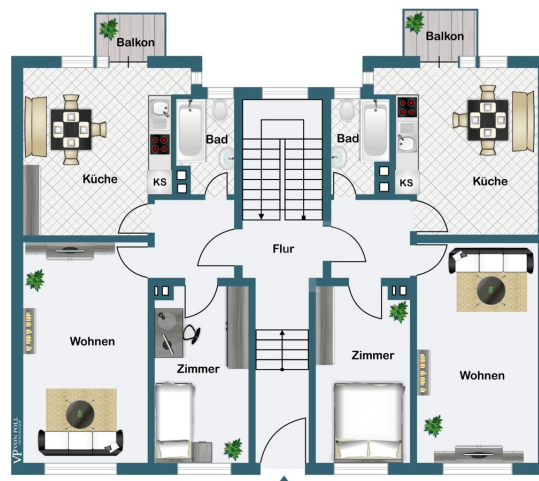
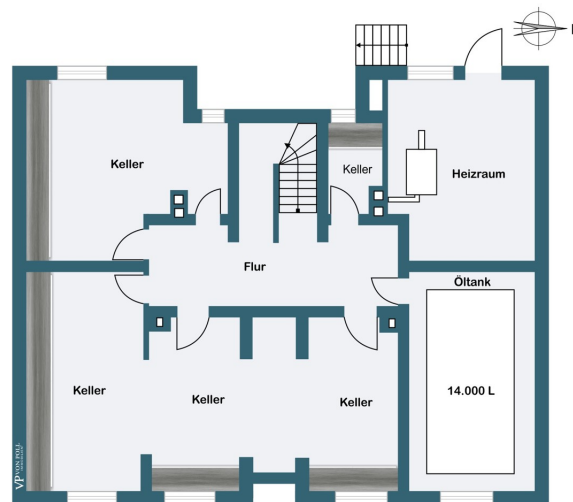
Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propiedad

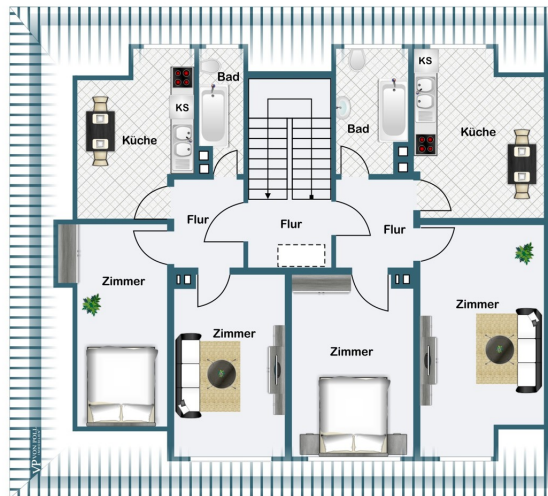
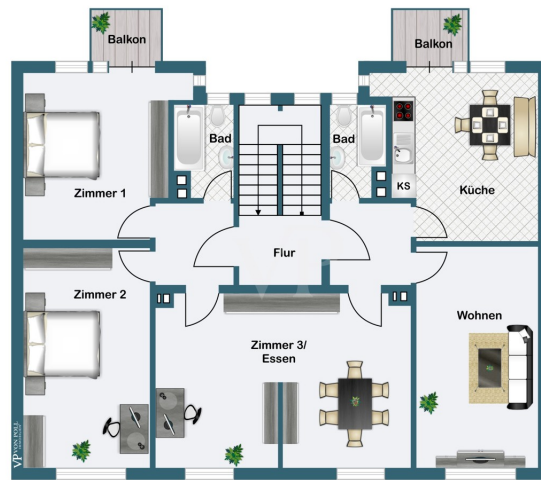


Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein solide errichtetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936, das laufend modernisiert wurde und mit ca. 434?m<sup>2</sup> 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!



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Detalles de los servicios

- 1971Dachgauben
- 1971Umrüstung Heizung auf Heizöl Zentralheizung
- Die Kapazität des Öltanks sind 14.000 l
- 1993Austausch Heizungs Brenner
- 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

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)