

Karlsruhe / Oststadt

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

CODE DU BIEN: 25015011



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 434,44 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015011
Surface habitable	ca. 434,44 m <sup>2</sup>
Année de construction	1936

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 434 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	100.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



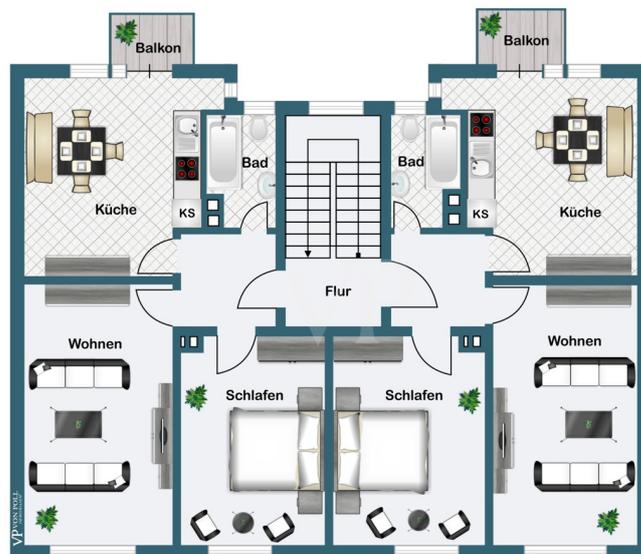
CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## La propriété



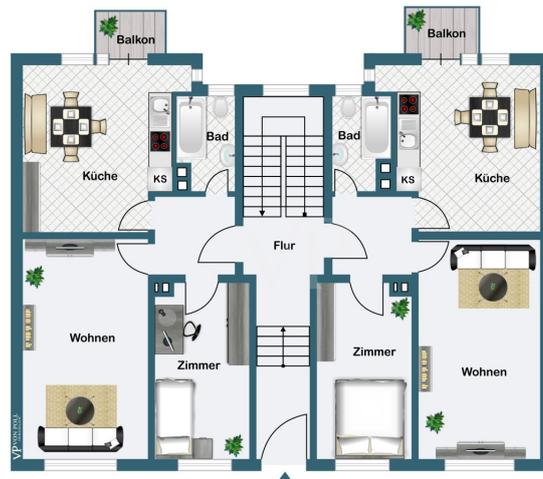
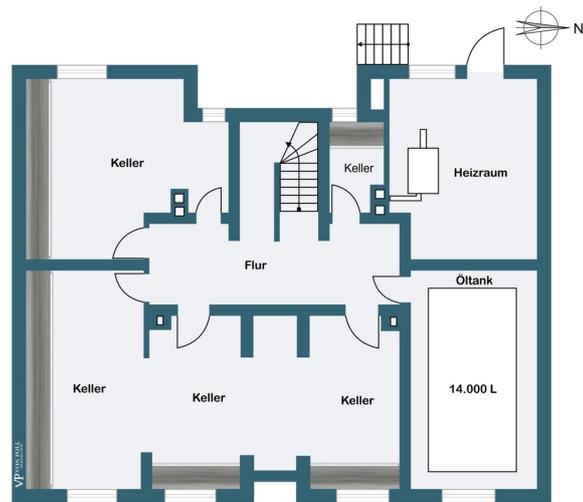
CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

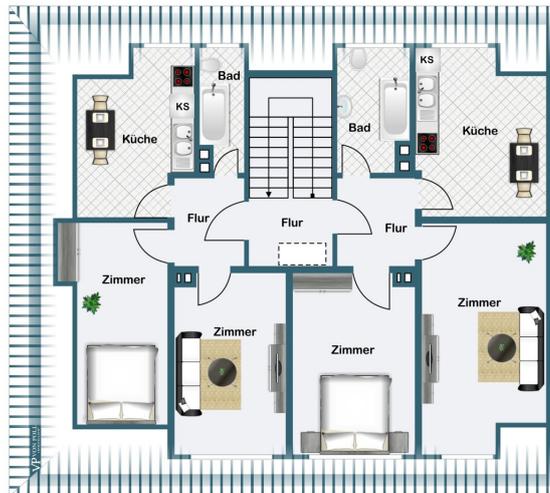
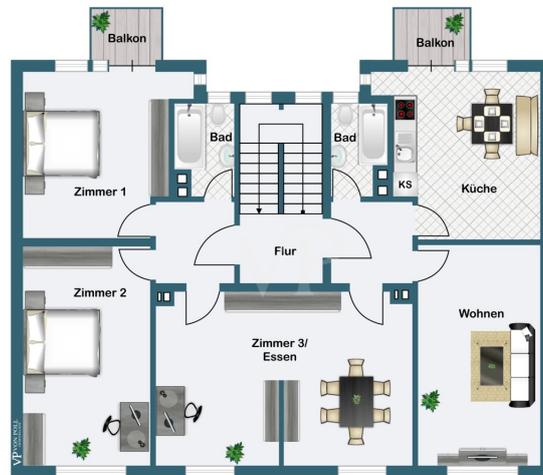
## La propriété



CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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