

Karlsruhe / Oststadt

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

Número da propriedade: 25015011



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 434,44 m² • ÁREA DO TERRENO: 372 m²

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25015011	Preço de compra	1.250.000 EUR
Área	ca. 434,44 m ²	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1936	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernização / Reciclagem	2017
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 434 m ²
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	100.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.06.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



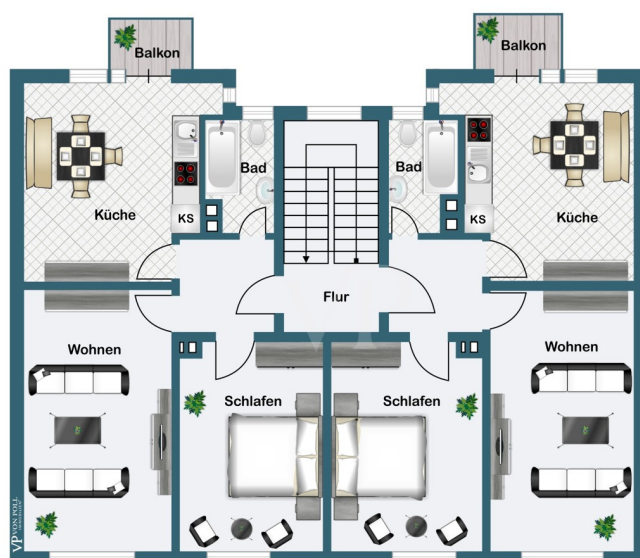
Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

O imóvel



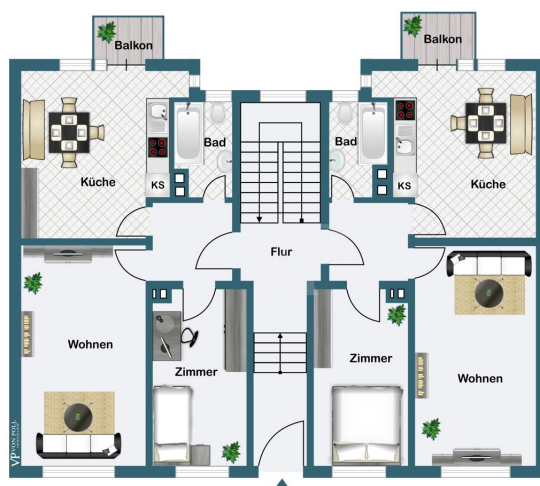
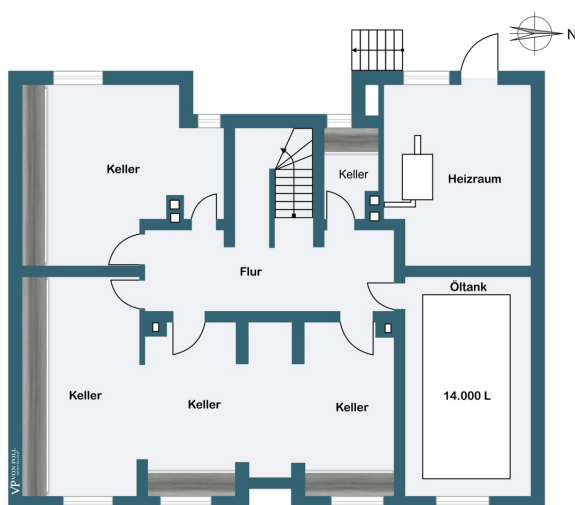
Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

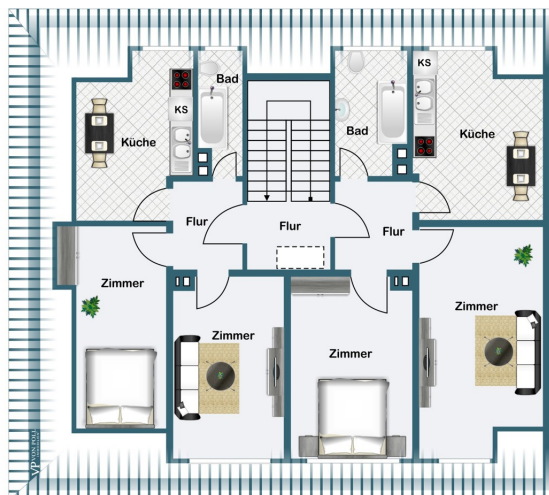
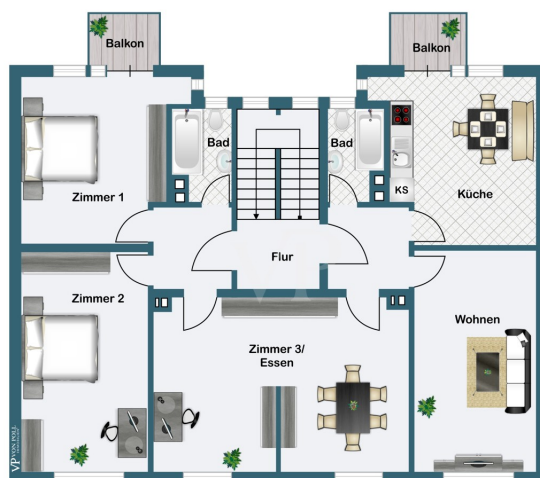
O imóvel



Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Outras informações

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 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 da propriedade: 25015011 - 76131 Karlsruhe / Oststadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com