

Karlsruhe / Durlach – Durlach

## KA-Durlach - solides MFH mit sechs Wohnungen, Garten, Innenhof und Garagen / voll vermietet

???????? ?????: 24015042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ?????: 1.490.000 EUR • ??????: ca. 367 m<sup>2</sup> • ?????: 14 • ????? ??: 666 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ??? ??????

|                     |                     |                      |                                                                                       |
|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????    | 24015042            | ????? ??????         | 1.490.000 EUR                                                                         |
| ??????????          | ca. 367 m²          | ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????        | ????????????? ????? |                      |                                                                                       |
| ????????            | 14                  |                      |                                                                                       |
| ????????            | 6                   |                      |                                                                                       |
| ????? ????????????  | 1963                | ????? ?????????????? | 2023                                                                                  |
| ????? ????????????? | 3 x ??????          | ????????             | ???????                                                                               |
|                     |                     | ?????????????        |                                                                                       |
|                     |                     | ???????????????????? | ca. 48 m²                                                                             |
|                     |                     | ?????                |                                                                                       |
|                     |                     | ??????               | WC ???????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                  |

??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 279.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.01.2031            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

??????? ???????? : 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



???????? ??: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

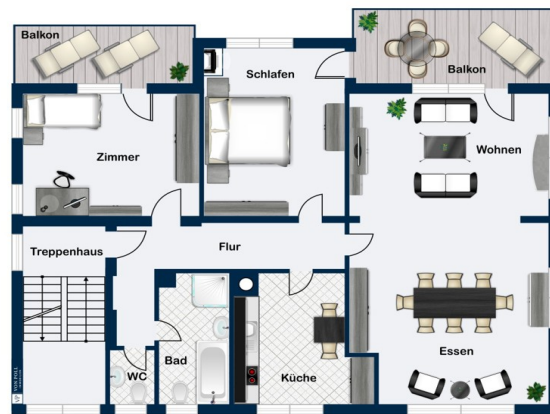
T.: 0721 6268 42 0

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

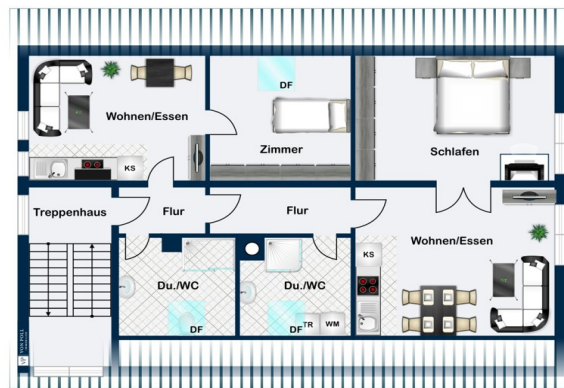
??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

??????

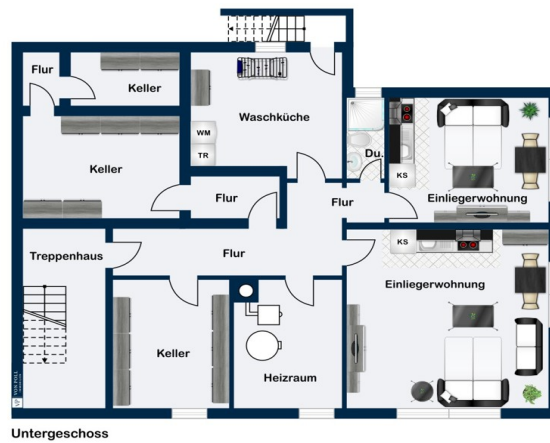




Obergeschoss



Dachgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

## ??? ?????? ?????????

Dieses Mehrfamilienhaus mit sechs separaten Wohneinheiten bietet mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 367 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 666 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt wurde in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage, die ideal für langfristige Mieter oder Bewohner ist, die eine zentrumsnahe Umgebung schätzen. Vier der sechs Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet und profitieren von neuen Aluminiumbalkongeländern. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, während die großen Tageslichtbäder, jeweils mit Waschtischen, Badewanne und Dusche, zusätzlichen Komfort bieten. Diese sind raumhoch mit hellen Fliesen gefliest und schaffen eine klare, moderne Atmosphäre. Die Wohnungen sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen, je nach Einheit in Parkett, Fliesen oder Laminat ausgestattet. Die Innentüren sind in einem schlichten Weiß oder klassischem Braun gehalten, passend für eine zeitlose Einrichtung. Eine zentrale Gasheizung, die 2023 erneuert wurde, garantiert eine effiziente Wärmeversorgung. Sämtliche Fenster wurden im Jahr 1996 durch 2-fach verglaste Elemente ersetzt und sind neu mit Aluminium-Rolläden ausgestattet. Diese Modernisierungen tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei und fördern ein angenehmes Wohnklima. Zusätzlichen Stauraum bietet eine Nutzfläche von ca. 48 m<sup>2</sup> im Untergeschoss. Die Immobilie ist mit einer massiven Geschosstreppe mit Steinbelag ausgestattet, die langlebig und pflegeleicht ist. Die Zufahrt und der Hofbereich sind mit hochwertigem Betonwerksteinpflaster gestaltet, das sowohl funktional als auch optisch ansprechend ist. Für Fahrzeuge stehen drei Garagen und ein zusätzlicher Stellplatz im Hof zur Verfügung. Der angrenzende Nutzgarten mit Rasenfläche und Buschbepflanzung bietet Raum für Freizeitaktivitäten und ergänzt das gepflegte Gesamtbild des Anwesens. Die Infrastruktur des Hauses ist bestens ausgelegt: TV und DSL-Internetanschlüsse sind verfügbar, was die Attraktivität für Mieter oder Bewohner weiter erhöht. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Sanierungen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden: 2021 wurde die Dachgeschosswohnung komplett saniert, abgesehen vom Badezimmer, und die Untergeschosswohnung erhielt ein neues Badezimmer sowie neue WC-, Wasser- und Elektrikanschlüsse. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Jahresnettomiete beläuft sich auf ca. 61.700,-€ Zusammengefasst bietet diese gepflegte Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Investitionsobjekt oder als großzügige Wohnstätte. Ihre moderne Ausstattung gepaart mit einer angenehmen Lage stellt eine attraktive Option für potenzielle Käufer dar. Besichtigungstermine können nach Vereinbarung stattfinden, um die Vorzüge dieses Objekts persönlich kennenzulernen.

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

??????????????? ??? ????????

- 6 Wohnungen, 4 davon mit Balkon
  - Wohnfläche ca. 367 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 48 m<sup>2</sup>
  - Massivbauweise, massive Geschossdecken in Beton
  - Satteldach
  - Massivtreppe mit Steinbelag
  - alle Fenster 2-fach verglast (1996)
  - Rolläden (Aluminium) - teilweise neu
  - Tageslichtbäder mit Waschtisch, Wanne, Dusche
  - TV / Internet, DSL verfügbar
  - Innentüren: Holztüren in weiß oder braun
  - Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat
  - Elektrik, Wasserleitungen, Bäder und das Dach befinden sich im Zustand vom Baujahr
- außer: DG, UG
- 3 Garagen sowie Freiplatz im Hof
  - Zufahrt / Hof mit Betonwerksteinpflaster
  - Nutzgarten mit Rasen und Buschbepflanzung
- Renovierungen :
- 2023: Die Gasheizungszentralanlage
- 2021: DG Wohnung: komplett saniert (bis auf das Bad)
- UG Wohnung: Bad neu, WC neu, Wasserleitungen und Stromleitungen neu, Wände renoviert

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

??? ??? ??? ??????????

Durlach / Aue, Stadtteil im Osten von Karlsruhe mit guter Infrastruktur. Die Immobilie liegt in der Nähe zum historischen Stadtkern von Durlach und verbindet somit die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt. Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Bushaltestelle, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung. Die gute Anbindung an die Autobahnen ermöglicht auch eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und bietet somit eine optimale Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle.

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 279.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 24015042 - 76227 Karlsruhe / Durlach – Durlach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 ??????????  
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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