Karlsruhe

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für Handwerker

Property ID: 25015008

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 96,5 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

At a glance

Property ID	25015008
Living Space	ca. 96,5 m²
Floor	2
Rooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1964

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	06.09.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	91.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

The property

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

The property

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

The property

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

A first impression

Diese großzügige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 94 m² wurde im Jahr 1964 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die helle 4-Zimmer-Wohnung eignet sich besonders gut für Familien und bietet einen durchdachten Grundriss, der Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt. Zum Zeitpunkt des Verkaufs sind umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich, was dieses Objekt insbesondere für handwerklich begabte Käufer interessant macht.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein geräumiger Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet. Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumangebot: Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus erreichbar ist und zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Küche ist ebenfalls großzügig dimensioniert und verfügt über ausreichend Platz für eine Essecke. Sie ist der ideale Ort für gesellige Kochabende mit der Familie. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und einer Dusche. Zudem gibt es ein separates WC, das den Komfort der Bewohner zusätzlich erhöht.

Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff und zweifach verglast, was für eine gute Isolation sorgt und den Energieverbrauch reduziert. Ein geräumiger Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum der Haushaltgegenstände.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im Keller sowie auf der Bühne des Hauses. Der Hausmeisterservice sorgt für eine gepflegte Außenanlage und nimmt Ihnen viele lästige Arbeiten wie die Reinigung von Treppenhaus und Schnee räumen ab.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung, deren Effizienz in den vergangenen Jahren punktuell geprüft wurde. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist einfach, was bei Renovierungsarbeiten berücksichtigt werden sollte.

Diese Wohnung befindet sich in einer Wohngegend, die sich durch ihre Familienfreundlichkeit auszeichnet. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden und schnell erreichbar.

Zusammenfassend ist diese Wohnung eine solide Basis, um mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen ein individuelles Zuhause zu gestalten. Für Interessenten, die bereit sind, in eine umfassende Renovierung zu investieren, bietet sich hier eine hervorragende Möglichkeit, eigenen Wohnraum nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen.

Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten. Wir stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich zu präsentieren.

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

Details of amenities

- Handwerker Aufgepasst!
- Helle 4 Zimmer Wohnung
- Familienfreundlich
- Toller Grundriss
- Renovierungsbedürftig
- Ideal für Handwerker
- Balkon mit Zugang zum Wohn und Schlafzimmer
- Geräumige Küche
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
- Separates WC
- Fenster: Kunststoff 2-fach verglast
- Geräumiger Abstellraum
- Aufzug
- Keller und Bühne
- Hausmeisterservice

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

All about the location

Willkommen im zentral gelegenen und besonders vielfältigen Karlsruhe. Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg. Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Frauenhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen.

Der im Nordosten der Stadt gelegene grüne und ruhige Stadtteil Waldstadt, zählt insbesondere für Familien zu den bevorzugten Wohngebieten. Dem Charakter der Waldstadt entsprechend steht auch dieses Mehrfamilienhaus inmitten einer weitläufigen Grünanlage mit altem Baumbestand. Die Lage in der Waldstadt besticht durch ihre ruhige Umgebung, die dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Die gute Infrastruktur mit Schulen, ein Kindergarten und die Europäische Schule sin ganz in der Nähe, den Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sowie optimale Bahn- und Busanbindung, sind in diesem Stadtteil besonders berühmt und geschätzt.
Mit dem Auto sind Sie in 10 Minuten im Stadtzentrum.

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2028.
Endenergiebedarf beträgt 91.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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.

Property ID: 25015008 - 76139 Karlsruhe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com