

Karlsruhe / Durlach

# Authentische Maisonette-Wohnung in historischem Innenstadthaus

Objektnummer: 24015025



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24015025	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1988		

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2028	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ein erster Eindruck

Das historische Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt aus dem Jahr 1730 steht unter Denkmalschutz und wurde 1988 gemäß den Auflagen saniert. Die angebotene Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch ein gemütliches Ambiente mit Fachwerk und Parkettboden. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer mit einem Einbauschränk. Ein helles Tageslichtbad sowie ein praktischer Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort. Die Holzfenster sind 2fach verglast und sorgen für eine angenehme Atmosphäre in den Räumen. Die zentral-Innenstadtlage der Immobilie garantiert eine ideale Verkehrsanbindung und ermöglicht kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Keller sowie ein Hausmeisterservice komplettieren das Angebot und sorgen für eine komfortable Wohnsituation. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme in der Wohnung, die in einem gepflegten Zustand präsentiert wird. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet alles, was man für ein angenehmes Wohnen benötigt. Die Maisonette-Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die das historische Flair in Kombination mit einer zentralen Lage zu schätzen wissen. Insgesamt überzeugt die Immobilie mit ihrer zentralen Lage, dem gemütlichen Ambiente und der praktischen Raumaufteilung. Dank der gepflegten und denkmalgeschützten Bauweise erhält man hier ein Stück Geschichte zum Wohnen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ausstattung und Details

- Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Torfahrt unter Denkmalschutz von 1730
- Sanierung unter Denkmalschutzauflagen 1988
- Maisonette-Wohnung in zentraler-Innenstadtlage
- Fachwerk
- Gemütliches Ambiente
- Schlafzimmer mit Einbauschränk
- Parkettboden
- Tageslichtbad
- Abstellraum
- Holzfenster 2fach verglast
- Beste Verkehrsanbindung
- Keller
- Hausmeisterservice

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Alles zum Standort

Zentrale Lage in der Durlacher-Altstadt. Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Durlacher Fußgängerzone, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Karlsruhe liegt direkt am Autobahnkreuz A5/A8 und Sie können über diesen Weg problemlos Richtung Süden Basel/Stuttgart oder Richtung Frankfurt nach Norden fahren. Die A65 und die B9 in Richtung Saarbrücken/Ludwigshafen sind in 5 Minuten erreichbar. Karlsruhe ist Knotenpunkt für ICE-, Inter-City und Inter-Regio-Verbindung und liegt direkt auf der ICE-Strecke von Hamburg über Frankfurt nach Basel. Ebenfalls gelangen Sie mit dem TGV von Karlsruhe aus direkt nach Paris. Von hier aus beginnt auch die West-Ost-Achse von Karlsruhe über Stuttgart nach München. Über 4 Flughäfen ist Karlsruhe problemlos zu erreichen. Über den Flughafen Baden-Baden/Karlsruhe (ca. 30 Autominuten) sowie die internationalen Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Straßburg.

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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.

Objektnummer: 24015025 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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