

Karlsruhe / Durlach

# Exklusives Dreifamilienhaus als Kulturdenkmal aus der Gründerzeit - kernsaniert in Toplage

Objektnummer: 24015028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 562 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

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

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24015028
Wohnfläche	ca. 271 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1898

Kaufpreis	1.680.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24015028 - 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

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

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Grundrisse



Erdgeschoss/Hochparterre



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ein erster Eindruck

Denkmalgeschütztes Dreifamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und einzigartigem Charme. Dieses denkmalgeschützte Kulturdenkmal aus dem Jahr 1898 besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität und einen äußerst gepflegten Gesamtzustand. Liebevoll und mit hohem Aufwand wurden bei der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2009/2010 die historischen Elemente des Hauses sorgfältig erhalten. Mit originalen Zierfachwerkelementen an der Veranda, zwei Eckerkern mit spitzer Haube im Stil der Neurenaissance und Holz Sprossenfenstern (zweifach verglast) strahlt das Objekt einen besonderen Charme aus. Im Inneren punktet die Immobilie mit einer übergroßen Raumhöhe, hochwertigen Materialien und einer kunstvollen Deckenverzierung aus Stuck. Die Echtholz Dielenböden (Pitchpine) verleihen den Räumen eine warme Note und einen eleganten und zeitlosen Stil. Das Dachgeschoss ist mit Parkett und Teppichböden ausgestattet. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik, Terrazzoboden im Eingangsbereich, eine Garage als Abstellraum sowie Gartenanteile für das Erd- und Obergeschoss. Das Haus ist als Kulturdenkmal eingestuft und unterliegt dem Denkmalschutz nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Diese Immobilie eignet sich besonders für Individualisten, die das Besondere zu schätzen wissen und auf gehobene Ausstattung Wert legen. Alle drei Wohnungen sind vermietet. Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme und überzeugen Sie sich selbst von dem Charme und der Einzigartigkeit dieser Immobilie.

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Ausstattung und Details

- kernsaniert 2009 / 2010
- 3 Wohnungen - alle vermietet
- zwei Eckerker mit spitzer Haube im Stil der Neurenaissance
- Holz Sprossenfenster (zweifach verglast)
- original Zierfachwerkelemente an der Veranda
- übergroße Raumhöhe
- hochwertige Ausstattung
- hohe Holzflügeltüren
- Echtholz Dielenböden (Pitchpine)
- Parkett und Teppichboden im DG
- neu/ moderne Sanitärausstattung im DG
- Decke mit kunstvollen Stuckverzierungen
- Terrazzoboden im Eingang
- Garage als Abstellraum
- Gartenanteile für Erdgeschoss und Obergeschoss
- Gas-Brennwert
- Denkmal nach § 2 (Kulturdenkmal) Denkmalschutzgesetz

Objektnummer: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Alles zum Standort

In einer der Topwohnlagen von Karlsruhe, in Durlach, direkt auf dem Turmberg von Karlsruhe befindet sich diese herrliche Immobilie. Ruhig gelegen und dennoch zentrumsnah. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken vorhanden. Durlach ist nicht nur einer der ältesten sondern auch einer der beliebtesten Stadtteile Karlsruhes. Mit der Straßenbahn gelangt man bequem in die Innenstadt Karlsruhes. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Durlach und dem Markgrafengymnasium. 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: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Weitere Informationen

**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: 24015028 - 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)