

Karlsruhe / Durlach

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

Número de propiedad: 24015028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 271 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 562 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## De un vistazo

Número de propiedad	24015028	Precio de compra	1.680.000 EUR
Superficie habitable	ca. 271 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2010
Baños	3	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Año de construcción	1898	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad



Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad



Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad





Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

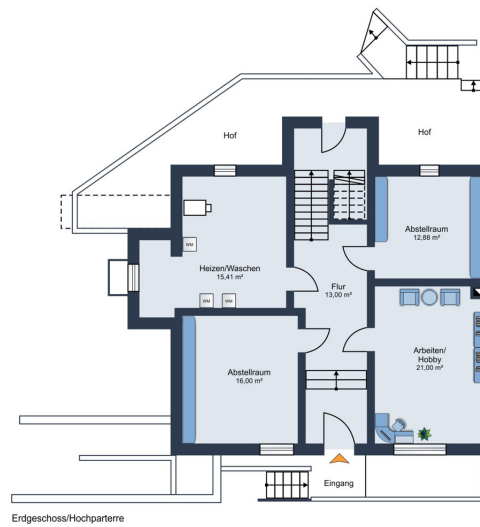
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

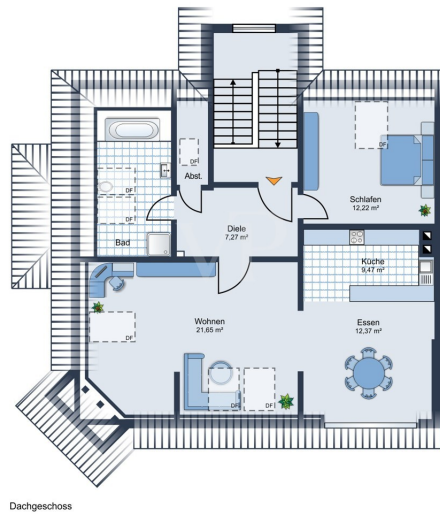
T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 24015028 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)