

Karlsruhe / Durlach

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Durlacher Einkaufslage

CODE DU BIEN: 24015039



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

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 342 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24015039	Prix d'achat	1.300.000 EUR
Surface habitable	ca. 120,53 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Surface de plancher	ca. 493 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	165.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Une première impression

Diese gepflegte Immobilie im Herzen von Karlsruhe Durlach bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Unternehmer. Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine zentrale Lage in der stark frequentierten Fußgängerzone und die unmittelbare Nähe zur Straßenbahnhaltestelle, was eine optimale Erreichbarkeit und hohe Sichtbarkeit gewährleistet. Erbaut im Jahr 1972, befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 120,53 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 342 m<sup>2</sup>. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Gebäude, was durch die gepflegte Ausstattungsqualität ergänzt wird. Das Erdgeschoss bietet ein geräumiges Ladenlokal mit einer Verkaufsfläche von 251,28 m<sup>2</sup>, das sich durch die prägnante Straßenverkaufsfläche unter den Arkaden auszeichnet. Diese Flächen eignen sich ideal für Einzelhandel und Gewerbe, die von der hohen Passantenfrequenz profitieren möchten. Der Zugang zur Lagerfläche im Untergeschoss mit einer Größe von 104,81 m<sup>2</sup> erfolgt bequem über einen Lastenaufzug, was den Warenumsatz erleichtert. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine Physiotherapiepraxis auf 89,43 m<sup>2</sup>. Diese Etage bietet eine optimale Nutzungsmöglichkeit für medizinische oder therapeutische Dienstleistungen und profitiert von der günstigen Lage und Zugänglichkeit. Das zweite Obergeschoss ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 49,13 m<sup>2</sup> und eine 2-Zimmer-Wohnung mit 71,40 m<sup>2</sup> bieten komfortablen Wohnraum in zentraler Lage. Beide Wohnungen sind ideal geschnitten und bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist vollvermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von € 59.940 pro Jahr, was ein attraktives und stabiles Einkommen gewährleistet. Die gepflegte Bausubstanz und der gute Zustand des Hauses bieten eine solide Basis für langfristige Investitionen. Zusätzlich zu den beschriebenen Flächen verfügt das Gebäude über zwei Kellerräume, die den Mietern zusätzlichen Stauraum bieten. Diese Immobilie in Karlsruhe Durlach kombiniert Wohnen und Arbeiten in idealer Weise und eignet sich perfekt für Investoren, die eine rentable und zukunftssichere Investition suchen. Für Interessenten besteht die Möglichkeit, dieses attraktive Objekt im Rahmen einer Besichtigung näher zu erkunden und sich von den Vorzügen dieses Wohn- und Geschäftshauses zu überzeugen. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Détails des commodités

Wohn und Geschäftshaus in Toplage Karlsruhe Durlach

Hohe Freqüentierung der Fussgängerzone

Strassenbahnhaltestelle

Gepflegte Immobilie

Vollvermietet

Netto Kaltmieten:

Erdgeschoss Ladenlokal 251,28 qm mit Strassenverkaufsfläche unter Arcaden 21,81 qm,

1. Obergeschoss Sozialräume 30 qm

Untergeschoss Lagerfläche 104,81 qm für Ladenlokal, Anlieferung über Lastenaufzug

€ 3800.-

1. Obergeschoss Physio- Praxis 89,43 qm

€ 450.-

2. Obergeschoss, 2 Zimmerwohnung 49,13 qm

€ 545.-

2 Zimmerwohnung 71,40 qm

€ 500.-

2 Keller

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Tout sur l'emplacement

Beste zentrale Lage in der Durlacher-Altstadt-Fußgängerzone. Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. 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.

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 165.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24015039 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)