

Karlsruhe / Durlach

# Attraktive 84 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Etagenwohnung in Durlach mit Balkon

Objektnummer: 26015021



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

**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26015021 - 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: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26015021              |
| Wohnfläche   | ca. 84 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1958                  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Kaufpreis                     | 265.000 EUR   |
| Wohnung                       | Etagenwohnung |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2021          |
| Bauweise                      | Massiv        |
| Ausstattung                   | Balkon        |

**Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 150.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.04.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

**Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

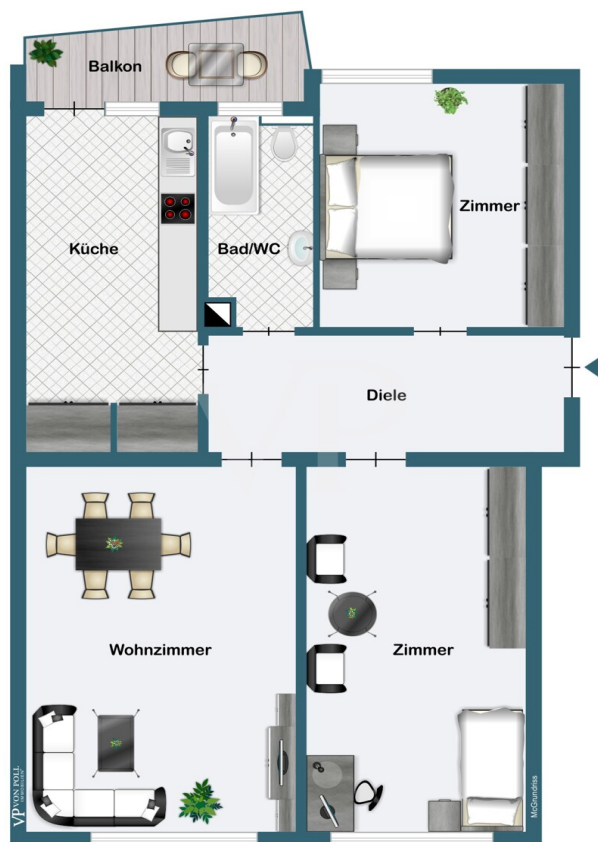
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach

## Grundrisse



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: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1958 bietet auf ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bausubstanz und eine funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich sowie zwei separate Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Die durchdachte Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien, Singles oder Berufstätige, die ein ruhiges und komfortables Wohnumfeld suchen.

Die Wohnfläche verteilt sich vollständig auf einer Ebene, was kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort gewährleistet. Dank der klar strukturierten Raumaufteilung lassen sich die Räume individuell gestalten und an persönliche Bedürfnisse anpassen. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige und zuverlässige Beheizung aller Räume sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden, normalen Standard und deckt alle Anforderungen des täglichen Wohnbedarfs ab.

In den vergangenen Jahren wurden die Gas- und Wasserleitungen im Jahr 2021 erneuert. Der Austausch der Fenster erfolgte im Jahr 2006. Diese Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz, einem erhöhten Wohnkomfort sowie einer langfristig stabilen Gebäudesubstanz bei.

Der gepflegte Zustand der Wohnung zeigt, dass kontinuierlich Wert auf Instandhaltung gelegt wurde.

Diese Etagenwohnung kombiniert eine angenehme Wohnatmosphäre mit solider Bauqualität und einem gepflegten Gesamtbild. Die gelungene Raumaufteilung sowie die vorhandene Substanz machen die Immobilie zu einer attraktiven Option für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 604,80 €.

Gerne kann bei weiterem Interesse ein individuelles Beratungsgespräch sowie eine Besichtigung vor Ort vereinbart werden.

**Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ausstattung und Details**

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Balkon
- Vinylboden in den Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separater Kellerraum

**Objektnummer: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## Alles zum Standort

Karlsruhe-Durlach besticht als ein etabliertes, überwiegend wohnlich geprägtes Teilmarktgebiet, das mit seiner stabilen, mittel- bis gehobenen Einkommensstruktur und einer soliden Infrastruktur ein ideales Umfeld für Familien schafft. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus beruflicher Dynamik in den Bereichen Dienstleistung, Verwaltung, Technologie und Forschung sowie einer hohen Wohnqualität, die besonders familienorientierte Bedürfnisse berücksichtigt. Die ruhige und sichere Atmosphäre, gepaart mit einer exzellenten Verkehrsanbindung über ein dichtes Straßen- und Schienennetz, ermöglicht es Familien, sowohl die Vorzüge urbanen Lebens als auch die Geborgenheit eines behaglichen Zuhauses zu genießen.

In diesem harmonischen Umfeld zeigt sich Durlach als besonders familienfreundlicher Stadtteil, der mit seiner überschaubaren Wohnbebauung aus kleineren bis mittelgroßen Mehrfamilienhäusern eine angenehme Nachbarschaft und eine starke Gemeinschaft fördert. Die ruhige Lage und die gepflegte Infrastruktur schaffen einen sicheren Rückzugsort, der Kindern Raum zur Entfaltung bietet und Eltern ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Die nachhaltigen städtischen Entwicklungsmaßnahmen, die auf Nachverdichtung und Modernisierung setzen, unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses Viertels und garantieren eine hohe Lebensqualität für kommende Generationen.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindertagesstätten wie die KiTa Sebold und die AWO Kindertagesstätte „les explorateurs – die Entdecker“ sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten liebevolle Betreuung. Grund- und weiterführende Schulen wie die Pestalozzischule sowie die Friedrich-Realschule liegen ebenfalls nur rund vier bis fünf Minuten zu Fuß entfernt, was den Schulweg sicher und stressfrei gestaltet. Die Nähe zur Markgrafen-Gymnasium Durlach, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist, rundet das umfassende Bildungsangebot ab. Die Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Arztpraxen, darunter Kinderärzte an der Raumfabrik, sowie Apotheken wie der Bahnhof-Apotheke in nur zwei Minuten Fußweg hervorragend gewährleistet. Für die aktive Freizeitgestaltung stehen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung, die in drei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern vielfältige Möglichkeiten zum Spielen und Entdecken bieten. Sportbegeisterte Familien finden zudem mit Einrichtungen wie „Fit-in“ und „one to one“ attraktive Angebote nur wenige Gehminuten entfernt. Die nahegelegenen Cafés und Restaurants, darunter das charmante Café Galerie und das gemütliche Pavarotti, laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Straßenbahnstation Gritznerstraße nur eine Minute zu Fuß entfernt und dem Bahnhof Karlsruhe-Durlach in vier Minuten, erleichtert den Alltag und ermöglicht

eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Diese Lage in Karlsruhe-Durlach vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich vielseitige Lebenswelt legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder sorglos aufwachsen und die ganze Familie gemeinsam eine glückliche Zukunft gestalten kann.

**Objektnummer: 26015021 - 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: 26015021 - 76227 Karlsruhe / Durlach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Klaus Hemetsberger**

---

**Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe**

**Tel.: +49 721 - 62 68 42 0**

**E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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