

Immo-ID: 109412
Anbieter-Objekt-ID: 104234

Exquisiter Charme - im Herzen der Altstadt von Karlsruhe Durlach



Preis/Kauf:
470.000,00 €

Wohnfläche:
142 m²

Anzahl Zimmer:
5

Courtage/Kaution:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.
KG
Herr Robin Heine
Karl-Friedrich-Straße 22
76133 Karlsruhe
Telefon: 0721 98749-28
Telefax: 0721 9874919
anfragen@vbpur-immobilien.de
www.vbpur-immobilien.de

Ort:
76227 Karlsruhe / Durlach

Beschreibung:
Diese große 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein Refugium der Inspiration und Erholung über den historischen Dächern der beliebten Altstadt von Karlsruhe Durlach - inklusive Holzofen!

Derzeit wird die Wohnung von den Eigentümern bewohnt, welche bereits ein neues Zuhause gefunden haben und dieses aktuell für deren Umzug sanieren.

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem charmanten Altbauanwesen und erstreckt sich auf ca. 142 qm über zwei Geschossebenen, ein Paradies für Familien.

Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie die besondere Atmosphäre, die der Kombination aus historischer Bausubstanz und modernem Design eigen ist. Ein großzügiger Flur empfängt Sie mit einem warmen, einladenden Gefühl.

Der Wohn- und Essbereich ist zweifellos das Herzstück dieser Wohnung. Ein offenes Raumkonzept verbindet die Küche nahtlos mit dem Wohnraum, wodurch ein harmonisches Miteinander entsteht. Hier können Sie nicht nur kulinarische Genüsse zubereiten, sondern auch gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden genießen, während Sie den Blick auf die umliegenden Dächer und die malerische Altstadt schweifen



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109412

Anbieter-Objekt-ID: 104234



Beschreibung (Forts.):
lassen.

Ein modernes, stilvolles Tageslichtbad lädt zu wohltuenden Momenten der Entspannung ein. Schöne Armaturen, eine schöne Badewanne und durchdachte Details sorgen für ein erstklassiges Wellness-Erlebnis.

Ein zusätzliches Duschbad ist Ihr Gäste-WC und trägt zur praktischen Ausgestaltung bei, es sorgt dafür, dass Ihre Gäste sich ebenso wohlfühlen.

Im Schlafzimmer erwartet Sie zudem ein abgetrennter Hauswirtschaftsraum, der für Ordnung und praktische Lösungen sorgt. Hier haben Sie Stauraum, um Ihre Wäsche geschickt unterzubringen, ohne dass sie den Wohnraum beeinträchtigen.

Das Highlight des 2. Geschosses ist zweifellos die Überlegung der Eigentümer, eine eigene Dachterrasse zu erschaffen. Hierfür liegt allerdings keine Baugenehmigung vor, da der Plan nicht näher verfolgt und keine Bauvoranfrage gestellt wurde.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109412

Anbieter-Objekt-ID: 104234



Lage:

Der Charme der Durlacher Altstadt zieht Jung und Alt in seinen Bann: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ateliers, Cafés und vieles mehr sind geschmackvoll in alte Gemäuern und schicke Gassen eingebettet. Mit der S-Bahn in der Durlacher Fußgängerzone haben Sie die beste Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Zusätzlich zu der hervorragenden Infrastruktur und besten Verkehrsanbindung finden Sie hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung. Fußläufig erreichen Sie die Bushaltestelle, Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium) befinden sich in direkter Umgebung.

Karlsruhe gilt als etablierte Technologieregion und bietet mit großen Arbeitgebern und den zahlreichen Hochschulen sowie dem KIT als technischer Universität eine hohe Mietsicherheit. Mit dem Karlsruher Schloss, der Nähe zum Schwarzwald und den zahlreichen Museen und Theatern, erleben Sie in Karlsruhe eine hohe Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten. Als eine der wärmsten Städte Deutschlands lockt das mediterrane Flair an lauen Sommerabenden die Einheimischen und Gäste gleichermaßen in die Restaurants der belebten Plätze in der Innenstadt und bietet Ihnen hierdurch auch einen hohen Lebenswert.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109412

Anbieter-Objekt-ID: 104234



Ausstattung:

- Einzigartiger Blick über die charmante Altstadt
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener moderner Küche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Duschbad mit Gäste-WC für höchsten Komfort
- Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner
- Schlafzimmer mit abgetrenntem Hauswirtschaftsraum
- Modernisiertes, großzügiges Tageslichtbad
- Potenzial für eine Dachterrasse im Studio (Baugenehmigung nicht angefragt, ohne Gewähr)
- Zentrale Lage in historischem Ambiente
- Verbindung von Gemütlichkeit und Urbanität
- Ausgezeichnete Anbindung an Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in fußläufiger Nähe

Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Energiedaten:

Baujahr: 1964
Energiepass Wertklasse: F
Energiepass Wärmewert: 144.00
Energiepass Stromwert: 159.00
Baujahr: 1968
Heizungsart: Fernwärme
Befeuerungsart:



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109412

Anbieter-Objekt-ID: 104234



Energiedaten:

Fernwärme

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 129.10

Energiepass Stromwert: 84.10

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109412

Anbieter-Objekt-ID: 104234



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de