

Immo-ID: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



Preis/Kauf:  
1.390.000,00 €

Wohnfläche:  
557 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
24

Grundstücksfläche:  
744 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautions:  
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

## Tolles Duo - Zinshaus perfekte Chance!

Ort:  
76199 Karlsruhe / Rüppurr

Beschreibung:  
Tolles Duo - Zinshaus perfekte Chance!

Diese zum Verkauf stehende Immobilie bietet eine solide und rentable Investitionsmöglichkeit für erfahrene Investoren.

Mieteinnahmen (zuletzt 2023 mit Heizungserneuerung erhöht): € 4.865,- p.M. // € 58.380,- p.a. // bei ca. 557 m<sup>2</sup> Wohnfläche aktuell zu € 8,73/ m<sup>2</sup> vermietet.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine stabile und ertragreiche Investition dar, die durch solide Mieteinnahmen in gefragter Lage mit sehr guter Wertentwicklung besticht.

Sichern Sie sich diese ertragsstarke Immobilie mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Dieses Angebot besteht aus zwei Wohnhäusern, beide wurden ca. 1094 errichtet:

Das Vorderhaus mit 4 Wohnungen ist nachträglich umgebaut und aufgestockt.  
Im Jahr 1975 erfolgte ein umfassender Um- und Erweiterungsbau.

Das Hinterhaus mit 5 Wohnungen und 4 Garagen hat in den Jahren 1994-1995 eine umfassende Kernsanierung erhalten.



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

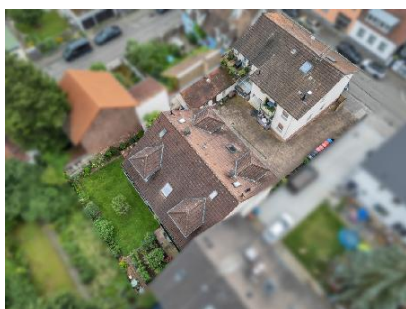
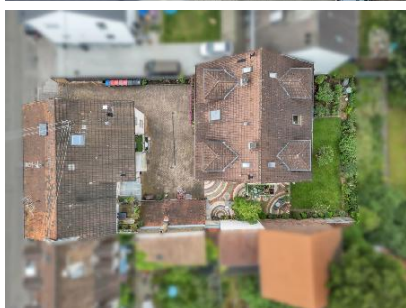
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



Beschreibung (Forts.):

Beide Häuser sind bis heute fortlaufend punktuell renoviert und modernisiert worden.

Acht der neun Wohneinheiten verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse, was den Wohnwert steigert und die Vermietbarkeit sicherstellt.

Die vier Garagenstellplätze bieten den Mietern zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Durch die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region und die steigenden Mietpreise bietet diese Immobilie eine stabile und rentable Investitionsmöglichkeit.

Es befindet sich in einer gefragten Wohngegend, die eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine nahe Autobahnanbindung bietet.

Diese Immobilie stellt eine solide Investitionsmöglichkeit dar, die durch solide bestehende Mieteinnahmen überzeugt. Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein stabiles und profitables Objekt zu investieren, das durch seine Lage und Ausstattung und überzeugt.



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



#### Lage:

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Flair und ruhigem Rückzugsort. In einer begehrten Wohngegend von Karlsruhe Rüppurr gelegen, bietet diese Lage eine harmonische Verbindung von städtischer Bequemlichkeit und idyllischer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gelangen Sie mühelos in das pulsierende Herz der Karlsruher Innenstadt.

Wir befinden uns in einem begehrten Stadtteil im Süden der Stadt Karlsruhe. Hier wohnen Paare, Familien sowie beruflich Selbstständige, wieder andere sind schon über 60 und genießen den Anschluss an das Familienleben. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen - in Rüppurr ist für jeden gesorgt.

Ideal für Berufstätige: Der örtliche Kinderhort macht das Pendeln zwischen Job und Familie leichter.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus - die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen.

Auch die Freizeit wird hier großgeschrieben: Der nahe gelegene Oberwald sowie die Alb, beide fußläufig zu erreichen, laden zu gemütlichen Spaziergängen oder schönen Fahrradtouren ein. Auch das gern besuchte Freibad Rüppurr



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



#### Lage (Forts.):

sowie der namhafte Golfclub Scheibhardt sind schnell erreicht. Nicht weit von Rüppurr grenzen der Schwarzwald und das historische Albtal an.

Sollte Ihnen nach einem gemütlichen Stadtbummel sein, bietet sich neben der Karlsruher Innenstadt auch das nahe gelegene Ettlingen an. Beide Ziele erreichen Sie binnen weniger Minuten mit dem Auto oder mit der nahe gelegenen Straßenbahn.

#### Ausstattung:

- Mieteinnahmen € 4.865,-- p.M. // € 58.380,-- p.a.
- Bei ca. 557 m<sup>2</sup> Wohnfläche aktuell zu € 8,73/ m<sup>2</sup> vermietet.
- 8 von 9 Wohnungen in 2023 Gas-Etagenheizung erneuert
- In 2023 wurden alle Mieten erhöht
- 8 von 9 Wohnungen mit 1-2 Balkonen/Terrasse
- Guter langfristiger Mieterbestand
- 4 Garagen
- Sehr gute Wohnlage
- sehr gute Infrastruktur
- S-Bahn nur ca. 5 Gehminuten entfernt
- Autobahnanschlüsse nur ca. 5 Minuten entfernt

#### Übersicht der Einheiten:

##### Vorderhaus:

1 EG links 3 Zi. ca. 79,55 m<sup>2</sup>; 645 € Kaltmiete = 8,11/m<sup>2</sup>

2 EG rechts 3 Zi. ca. 54 m<sup>2</sup>; 470 € Kaltmiete = 8,70/m<sup>2</sup>

3 OG links 3 Zi. ca. 71,30 m<sup>2</sup>; 480 € Kaltmiete inkl. Garage =



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**Ausstattung (Forts.):**

6,73/m<sup>2</sup>

4 OG rechts 3 Zi. ca. 69,35 m<sup>2</sup>; 610 € Kaltmiete = 8,80/m<sup>2</sup>

**Hinterhaus:**

5 EG 2 Zi. ca. 67,78 m<sup>2</sup>; 550 € Kaltmiete inkl. Garage = 8,11/m<sup>2</sup>

6 OG links 3 Zi. ca. 70,25 m<sup>2</sup>; 560 € Kaltmiete inkl. Garage = 7,97 €/m<sup>2</sup>

7 OG rechts 2 Zi. ca. 54,92 m<sup>2</sup>; 540 € Kaltmiete = 9,83 €/m<sup>2</sup>

8 DG links 3 Zi. ca. 50,14 m<sup>2</sup>; 470 € Kaltmiete = 9,37 €/m<sup>2</sup>

9 DG rechts 2 Zi. ca. 39,9 m<sup>2</sup>; 540 € Kaltmiete = 13,53 €/m<sup>2</sup>

**Sonstiges:**

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

**Energiedaten:**

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchs-kennwert: 173.40

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



Energiedaten:

kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**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: 109953  
 Anbieter-Objekt-ID: 105262



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



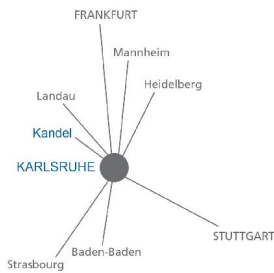
**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



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: 109953  
 Anbieter-Objekt-ID: 105262



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**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: 109953  
 Anbieter-Objekt-ID: 105262



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



 **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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **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: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**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.

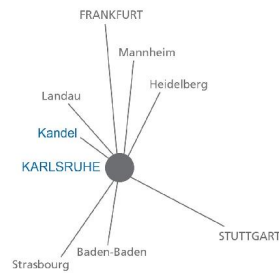


**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 109953

Anbieter-Objekt-ID: 105262



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



**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: 109953  
 Anbieter-Objekt-ID: 105262



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



 **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