

Immo-ID: 110021  
Anbieter-Objekt-ID: 105175

## Attraktives Investment mit viel Potenzial und Eigennutzungsmöglichkeiten in Karlsruhe-Knielingen



Preis/Kauf:  
670.000,00 €

Wohnfläche:  
315 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
12

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

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

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Herr Lukas Häusler  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98749-45

Telefax: 0721 98749-46

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de

Ort:  
76187 Karlsruhe

Beschreibung:  
Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein attraktives Mehrfamilienhaus, das sich auf einem großzügigen Grundstück von 500 Quadratmetern befindet. Das Objekt umfasst ein Vorderhaus und ein Hinterhaus, die beide über verschiedene Wohneinheiten und praktische Nutzungsmöglichkeiten verfügen.

Im Vorderhaus befindet sich im Erdgeschoss eine geräumige Wohnung mit einer Fläche von 98,71 Quadratmetern. Diese Wohnung verfügt über vier Zimmer sowie eine eigene Terrasse, die zusätzlichen Komfort bietet. Im ersten Obergeschoss des Vorderhauses liegt eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von 79,25 Quadratmetern, die drei Zimmer und eine Terrasse umfasst. Im Dachgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine kleinere Einheit mit einer Fläche von 54,76 Quadratmetern, die über zwei Zimmer verfügt.

Das Hinterhaus erstreckt sich über zwei Etagen. Hier befindet sich eine Maisonette-Wohnung, die im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss untergebracht ist und eine Gesamtfläche von 82,6 Quadratmetern bietet. Diese Wohnung verfügt über drei Zimmer, die sich auf die beiden Etagen verteilen und einen sehr großen Balkon. Im Erdgeschoss des Hinterhauses befinden sich zusätzlich zwei praktische

 **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: 110021

Anbieter-Objekt-ID: 105175



Beschreibung (Forts.):

Garagen.

Alle vier Wohnungen sind derzeit vollständig vermietet und erzielen eine jährliche Nettokaltmiete von insgesamt 25.080,00 Euro.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand, verfügt über eine praktische Aufteilung und ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Lage:

Karlsruhe-Knielingen ist ein charmantes und historisch geprägtes Stadtviertel im Westen von Karlsruhe. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus städtischem und ländlichem Flair aus, was ihn besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht. Knielingen bietet seinen Bewohnern eine ruhige Wohnlage, die dennoch gut an die Karlsruher Innenstadt angebunden ist. Mit der Straßenbahn oder dem Auto ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil zu einem idealen Wohnort für Pendler macht.

Knielingen ist von einer lebendigen Nachbarschaftskultur geprägt und verfügt über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Besonders erwähnenswert ist die Nähe zum Rhein, der in wenigen Minuten erreichbar ist und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Wasser sind beliebte Aktivitäten



**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: 110021

Anbieter-Objekt-ID: 105175



Lage (Forts.):

in der Umgebung. Außerdem bietet der Stadtteil eine gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen, was ihn für Berufspendler zusätzlich interessant macht.

Neben den modernen Wohngebieten bewahrt Knielingen auch seinen dörflichen Charakter mit malerischen Fachwerkhäusern und einem historischen Ortskern, der an die lange Geschichte des Viertels erinnert. Die Mischung aus Tradition und Moderne verleiht Knielingen einen besonderen Charme und macht den Stadtteil zu einem gefragten Wohnort in Karlsruhe.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 450.40

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp:



**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: 110021

Anbieter-Objekt-ID: 105175



Energiedaten:

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: 110021

Anbieter-Objekt-ID: 105175



**creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



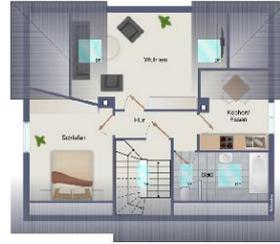
**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



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: 110021  
 Anbieter-Objekt-ID: 105175



**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