

Immo-ID: 110037
Anbieter-Objekt-ID: 105174

5-Zimmer-Wohnung mit toller Aufteilung und großem Potenzial durch ausbaubaren Speicher mit 168 m²



Ort:
76131 Karlsruhe

Beschreibung:
Diese geräumige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 137 m² und bietet ausreichend Platz für eine Wohngemeinschaft, die derzeit aus vier Personen besteht. Jeder Mieter verfügt über einen eigenen Mietvertrag, wobei ein Zimmer als gemeinschaftlich genutzter Wohnraum dient. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 1.910,00 € kalt, mit einer vertraglich festgelegten Steigerung auf 2.010,00 € ab dem 01.01.2025.

Preis/Kauf:
497.000,00 €

Wohnfläche:
137 m²

Anzahl Zimmer:
5

Courtage/Kautions:
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 98749-19
anfragen@vbpur-immobilien.de

Besonders hervorzuheben sind die drei Balkone, die zusätzlichen Außenraum bieten, sowie die Sauna, die für den besonderen Wohnkomfort sorgt. Alle Zimmer der Wohnung sind separat begehbar, was den individuellen Wohncharakter unterstreicht. Das Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche, und zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Tageslicht.

Ein besonderes Potenzial bietet der direkt über der Wohnung gelegene Dachboden mit alleinigem Nutzungsrecht. Mit einer Fläche von 168,2 m² ist dieser ausbaubar und kann zukünftig als weitere Wohnfläche genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige Kellerfläche von 22,8



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: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



Beschreibung (Forts.):
m².

Die Wohnung selbst besticht durch hochwertige Bodenbeläge, darunter Echtholzparkett und Laminat. Die Gasetagenheizung sorgt für eine individuelle und effiziente Wärmeversorgung, und dank der fehlenden Dachschrägen bietet die Wohnung durchgehend komfortable Raumhöhen.

Lage:

Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale und hervorragend erschlossene Lage. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Technischen Universität Karlsruhe (KIT), die in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist. Dies macht die Lage besonders interessant für Studierende.

Auch für Familien ist die Lage ideal. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, die sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind. Diese bilden eine verlässliche Grundlage für die Betreuung und Bildung der Kinder.

Für den täglichen Bedarf bietet das Viertel zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in direkter Nähe vorhanden und ermöglichen ein komfortables Leben ohne lange Wege. Darüber hinaus bietet die Karlsruher Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften und Cafés eine attraktive Ergänzung, die ebenfalls schnell erreicht werden



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: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



Lage (Forts.):
kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt dieser Lage. Mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass alle wichtigen Ziele in und um Karlsruhe bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof ist durch die direkte Straßenbahnverbindung ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst interessant macht.

Freizeitmöglichkeiten kommen in dieser Gegend ebenfalls nicht zu kurz. Der nahegelegene Schlosspark bietet viel Raum für Spaziergänge, Sport und Erholung. Zudem lädt der Botanische Garten zu entspannten Stunden im Grünen ein.

Ausstattung:

- 5 Zimmer
- Tageslichtbad
- Gäste-WC mit Tageslicht und Waschmaschinenanschluss
- Sauna
- 3 Balkone
- ausbaubarer Dachboden mit alleinigem Nutzungsrecht
- Kellerraum
- Mieteinnahmen aktuell bei 1.910,00 € kalt pro Monat
- Mieteinnahmen steigen ab 01.01.2025 auf 2.010,00 € kalt pro Monat (Staffelmiete)



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

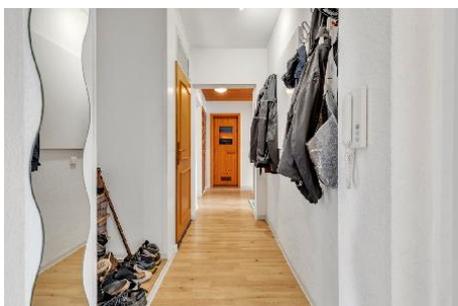
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



Energiedaten:
Energieausweises: Verbrauch
Energieverbrauchskennwert: 157.40
Wert inkl. Warmwasser: Ja
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 1953
Energiepass Wertklasse: D
Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m²a)
Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m²a)
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.



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: 110037
 Anbieter-Objekt-ID: 105174



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: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



 **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: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



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: 110037

Anbieter-Objekt-ID: 105174



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