

Immo-ID: 110065  
Anbieter-Objekt-ID: 104761



Preis/Kauf:  
230.000,00 €

Wohnfläche:  
69 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
3

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

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Herr Claudio Craff Castillo  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 98749-20  
Telefax: 0721 9874919  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

## Denkmalgeschützt und sanierungsbedürftig: Ihr "Booster" zum Steuern sparen!

Ort:  
76185 Karlsruhe

Beschreibung:  
Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung im Musikerviertel ist ein seltenes Angebot für Investoren, die eine charmante Immobilie mit historischem Charakter und hohem Entwicklungspotenzial suchen.

Die Wohnung bietet ein einmaliges Renovierungsprojekt in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus von 1904 mit einer beeindruckenden Fassade im neogotischen Jugendstil. Die sehr gute Lage in einer ruhigen Seitenstraße des begehrten Musikerviertels verspricht eine hohe Nachfrage, sowohl von Studierenden und jungen Berufstätigen als auch von Paaren, die die urbane Atmosphäre und das historische Flair dieser Gegend schätzen.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines herrschaftlichen Altbaus, dessen markante Fassade im neogotischen Jugendstil sofort ins Auge fällt. Mit einer Fläche von rund 68 m<sup>2</sup> bietet sie viel Raum für kreative Neugestaltung. Die funktionale Aufteilung mit separater Küche, einem großzügigen Wohnzimmer als Durchgangszimmer und zwei weiteren Zimmern eignet sich ideal für eine Wohngemeinschaft oder auch für Paare. Die zeitlose und repräsentative Architektur des Hauses und die ruhige Lage in einer Seitenstraße machen diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Angebot mit viel



**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: 110065

Anbieter-Objekt-ID: 104761



Beschreibung (Forts.):  
Potenzial.

Ein besonderer Vorteil sind die steuerlichen Möglichkeiten, die der Denkmalschutz bietet: Kapitalanleger können die erhöhte Abschreibung (AfA) nutzen und sowohl die Anschaffungskosten mit 2,5 % als auch die Sanierungskosten mit bis zu 8 % p. a. steuerlich absetzen. Dies ermöglicht es, das Investment über mehrere Jahre steuerlich geltend zu machen, was die Attraktivität der Wohnung als langfristiges Kapitalanlageobjekt steigert. Neben dem steuerlichen Vorteil bietet Ihnen diese Investition eine attraktive Einstiegs-Rendite von ca. 5 % – ein überzeugendes Argument für jede Vermietungsstrategie.

Lage:

Der Stadtteil Mühlburg. Ein lebendiges Viertel rund 10 Fahrminuten von der Karlsruher Innenstadt entfernt, ist bekannt als Lebenselixier für junge Studenten und Singles im Berufsleben sowie für frisch verliebte Paare und junge Familien mit Zukunftsplänen.

Durch die Modernisierung auf und um die Rheinstraße mit Straßenumgestaltung, Verkehrsberuhigung und Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer hat die Einkaufsmeile "Entenfang" und deren Umgebung einen enormen Aufwertungsschub erhalten. Auch wenn Sie kein Auto besitzen, sind Sie hier flexibel.

Die Wohnung befindet sich an einer ruhigen Seitenstraße



**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: 110065

Anbieter-Objekt-ID: 104761



**Lage (Forts.):**

voller schöner Vorkriegs-Altbauten im Musikerviertel, um die Ecke der Mühlburger Einkaufsmeile Rheinstraße. Zur nächsten Straßenbahnhaltestelle "Philipstraße" sind es nur fünf Minuten zu Fuß. Die hervorragende Infrastruktur in Mühlburg ist typisch urban und äußerst vielfältig: vom kleinen Lebensmittelgeschäft bis zum großen Supermarkt, Post, Bank, Bioladen, zahlreiche Cafés und Restaurants für jeglichen Geldbeutel, Sie finden alles in fußläufiger Nähe.

Viele Plätze, Grünanlagen in Schlenderweite - wie zum Beispiel der Fliederplatz oder die Fanny-Hensel-Anlage - laden zum gemütlichen und entspannten Verweilen in der Nachbarschaft ein; große Bäume drumherum sorgen für abkühlende Beschattung. Und auch Sportbegeisterte kommen hier voll auf Ihre Kosten: ein langgezogener Grünstreifen als Verlängerung der Hilda-Promenade ist rund 2 km lang und bietet sich ideal für die kurze Joggingrunde oder den langen Spaziergang im Grünen an.

**Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen einer modernen und zeitgemäßen Ausstattung umzusetzen. Geplante Modernisierungsmaßnahmen können beinhalten:

- Elektrik und Fenster: Austausch gegen moderne, energieeffiziente Lösungen
- Badezimmer: Neugestaltung und eventuelle Erweiterung des Badezimmers für mehr



**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: 110065

Anbieter-Objekt-ID: 104761



Ausstattung (Forts.):

Komfort

- Böden und Wände: Installation von modernen Bodenbelägen sowie umfassende Malerarbeiten

Diese Maßnahmen bieten die Grundlage, um die historische Substanz mit modernen Standards zu verbinden und eine hochwertige, attraktive Wohnung zu schaffen. Besonders wertvoll ist der vorhandene Fernwärmeanschluss, der langfristig zur Kostensenkung beiträgt und eine nachhaltige Heizquelle darstellt.

Sonstiges:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Sie!

Ihr

Claudio Craff Castillo

Energiedaten:

Befeuerungsart: Fernwärme

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

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

Baujahr: 1949

Heizungsart:



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: 110065

Anbieter-Objekt-ID: 104761



**Energiedaten:**

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: 110065

Anbieter-Objekt-ID: 104761



**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