

Immo-ID: 110289

Anbieter-Objekt-ID: 2024018



Preis/Kauf:

k.A.

Courage/Kaution:

Courage 4,76 %

Anbieter:

STRECKER-OLENYI Industrie- und Gewerbeimmobilien, Inh. Arno Strecker  
Herr Arno Strecker  
An der Tagweide 2  
76139 Karlsruhe  
Telefon: (0721) 96 24 6-66  
Telefax: 07 21 – 9 62 46 – 69  
as@so-immo.de  
www.strecker-olenyi.de

## Gewerbeeinheit mit großzügiger Verkaufsfläche und Lager in Karlsruhe

Ort:

76131 Karlsruhe

Beschreibung:

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Gewerbegrundstück mit einer Fläche von ca. 624 m<sup>2</sup>. Bebaut ist das Grundstück mit einem freistehenden, ca. 300 m<sup>2</sup> großen Gebäude, das durch seinen praktischen Zuschnitt und die moderne Innenausstattung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Über den Eingang in der großzügigen Schaufensterfront gelangt man in die ca. 300 m<sup>2</sup> große Einheit. Diese gliedert sich in eine helle und offene Verkaufs- bzw. Ladenfläche mit rund 200 m<sup>2</sup> sowie in die rückwärtigen Nebenräume mit Lagerflächen, Personalraum, Sanitäranlagen und einer Teeküche.

Die Immobilie wurde innen kürzlich renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Lüftungsschacht.

Zur Liegenschaft gehören mehrere PKW-Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude.

Das Objekt ist derzeit vermietet. Die jährliche Nettomiete beträgt € 30.600,-. Der bestehende Mietvertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr und kann mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Ein kurzfristiger Eigennutz ist somit nach Absprache



## 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: 110289

Anbieter-Objekt-ID: 2024018



Beschreibung (Forts.):  
möglich.

Diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus solider Mieteinnahme, guter Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kapitalanlage oder für den späteren Eigenbedarf.

Lage:

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in einer etablierten Lage im östlichen Stadtgebiet von Karlsruhe. Das Umfeld ist geprägt von einer guten Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Der Standort bietet eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Durch die Nähe zu wichtigen Hauptverkehrsstraßen ist eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile gewährleistet. Parkmöglichkeiten sind direkt am Objekt vorhanden.

Ausstattung:

- ca. 300 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lager-, Personal- und Sanitärbereiche
- Teeküche für das Personal
- Gasheizung mit Lüftungsschacht
- große Schaufensterfront mit Eingangstür
- PKW-Außenstellplätze direkt am Gebäude



## 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: 110289

Anbieter-Objekt-ID: 2024018



#### Sonstiges:

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen.

#### Energiedaten:

Energieausweises: Verbrauch

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

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: 110289

Anbieter-Objekt-ID: 2024018



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 58 68 10 • karlsruhe@creditweb.de