

Karlsruhe

„Reserviert“ Freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage – attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

Objektnummer: 25015007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 374 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 584 m²

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Auf einen Blick

Objektnummer	25015007
Wohnfläche	ca. 374 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Badezimmer	5
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	930.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	127.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

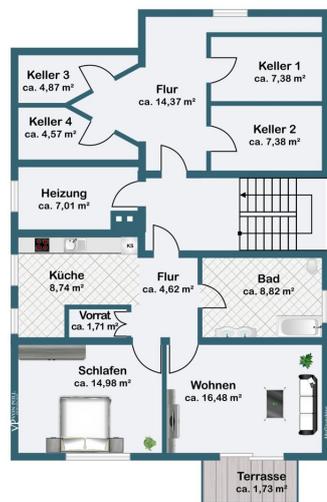
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

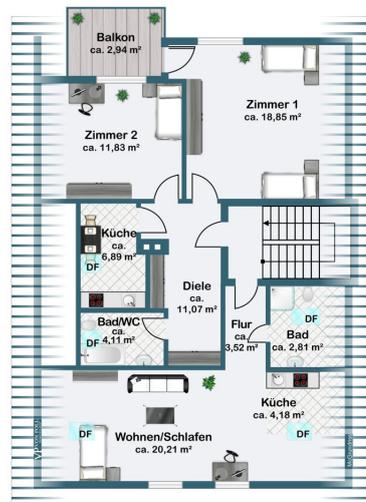
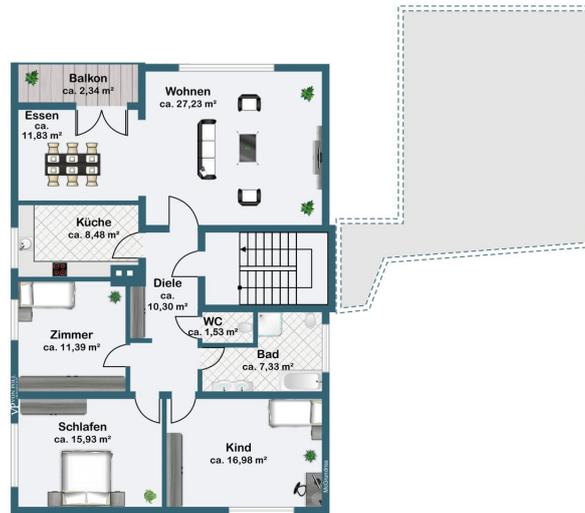
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Ein erster Eindruck

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus, das ca. 1970 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Es befindet sich auf einem ca. 584?m² großen Grundstück in einer angenehm ruhigen Wohnlage, eingebettet in eine verkehrsberuhigte 30er-Zone – ideal für eine langfristige Vermietungsperspektive.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Vollgeschosse, einschließlich eines ausgebauten Souterrains, und umfasst insgesamt fünf abgeschlossene Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 374?m². Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 35?m² und ca. 115?m² und bieten durch ihre funktionalen Grundrisse eine flexible Nutzung für unterschiedliche Mieterbedürfnisse.

Ein baurechtlich genehmigter Dachgeschossausbau auf der linken Gebäudeseite wurde im Jahr 1990 durchgeführt und erweitert das Nutzungspotenzial des Hauses zusätzlich.

Zwei der größeren Wohneinheiten verfügen über zugeordnete Stellplätze in einer Doppelgarage. Für die übrigen Mieter stehen öffentliche Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zur Verfügung. Aktuell wird für die Souterrainwohnung ein vereinfachtes Nachgenehmigungsverfahren gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg durchgeführt.

Alle fünf Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. 42.600?€, was das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen macht.

Fazit:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine ausgezeichnete Gelegenheit zur langfristigen Investition in eine solide Immobilie mit nachhaltigem Mietpotenzial in begehrter Wohnlage.

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Ausstattung und Details

- 5 Wohnungen , 4 davon mit Balkon oder Terrasse
- Wohnfläche ca. 374 m²
- Nutzfläche ca. 46 m²
- Massivbauweise
- Satteldach
- Massivtreppe mit Steinbelag
- alle Fenster sind 2-fach verglast
- Tageslichtbäder mit Waschtisch, Wanne, Dusche , WC, Gäste WC
- Innentüren : Holztüren in braun
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Parkett
- Zufahrt /Hof mit Betonwerksteinpflaster
- Nutzgarten

Renovierungen:

2013: Fassade gestrichen

2018: Die Gasheizungszentralanlage

2015: EG Wohnung komplett saniert

1990: Elektrik teilweise erneuert

1990: Wasserleitungen teilweise erneuert

2022: OG Wohnung komplett saniert

2021: DG Wohnung rechts EBK neu

Doppelgarage mit jeweils einem Stellplatz

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Karlsruher Stadtteil Wolfartsweier, einem charmanten und ruhigen Wohngebiet im Südosten der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün, gepflegten Gärten und einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung aus.

Wolfartsweier ist besonders bei Familien und ruhesuchenden Menschen beliebt. In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Kindergärten, eine Grundschule sowie ärztliche Versorgung. Weiterführende Schulen und größere Einkaufszentren sind im benachbarten Stadtteil Durlach oder in der Karlsruher Innenstadt leicht erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Buslinien sorgen für eine direkte Verbindung nach Durlach, nach Ettlingen und zur Innenstadt. Auch der Anschluss an das S-Bahn- und Straßenbahnnetz ist über Durlach gegeben. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B3 sowie zu den Autobahnen A5 und A8.

Erholung und Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Wälder, das Naherholungsgebiet Oberwald sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2029.
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com