Karlsruhe

,,Reserviert" Freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage – attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

Número de propiedad: 25015007

PRECIO DE COMPRA: 930.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 374 m^2 • **HABITACIONES:** 13 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 584 m^2

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

De un vistazo

Número de propiedad	25015007
Superficie habitable	ca. 374 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Baños	5
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	930.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 46 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.01.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	127.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

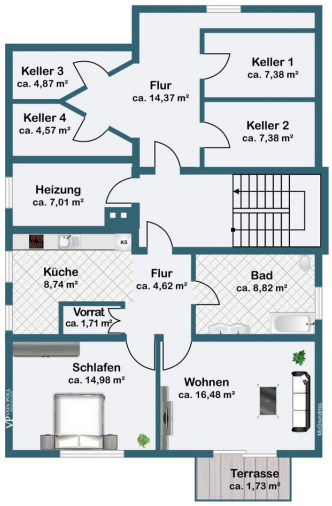
La propiedad

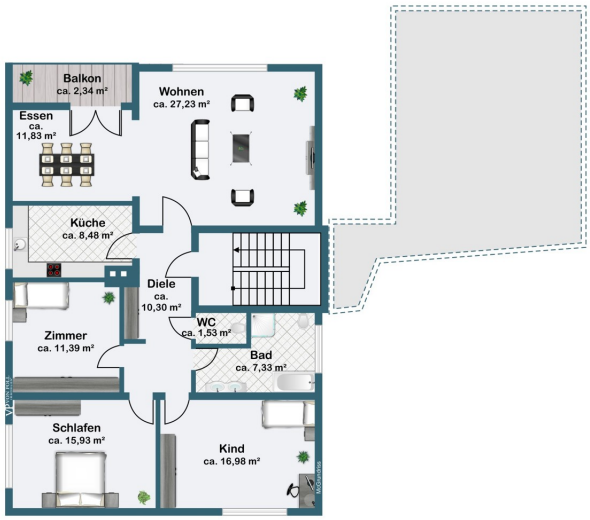
Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

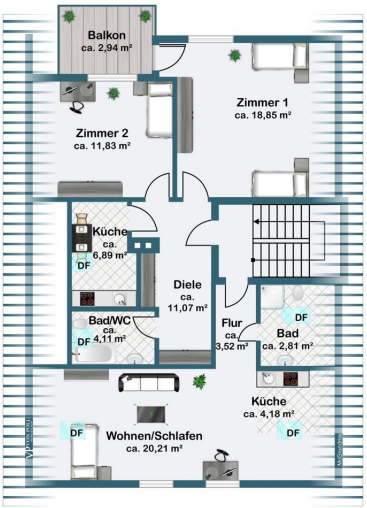
La propiedad

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com