Karlsruhe

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

Número da propriedade: 25015007

PREÇO DE COMPRA: 930.000 EUR • ÁREA: ca. 374 m^2 • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 584 m^2

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Numa vista geral

Número da propriedade	25015007
Área	ca. 374 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	13
Casas de banho	5
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	930.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 46 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.01.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	127.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

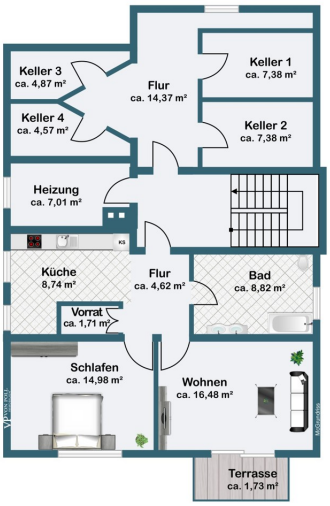
O imóvel

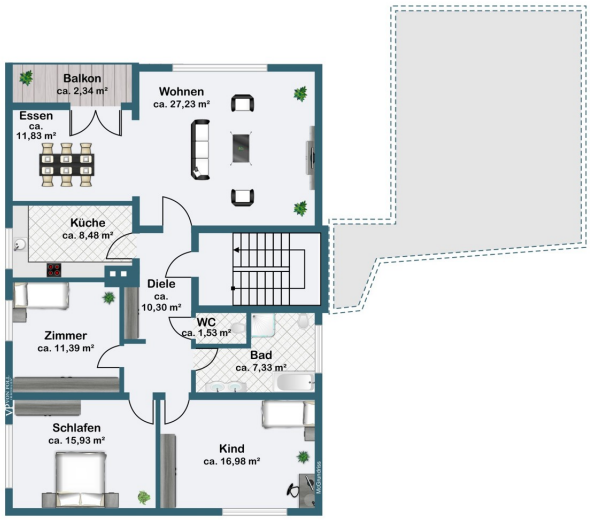
Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

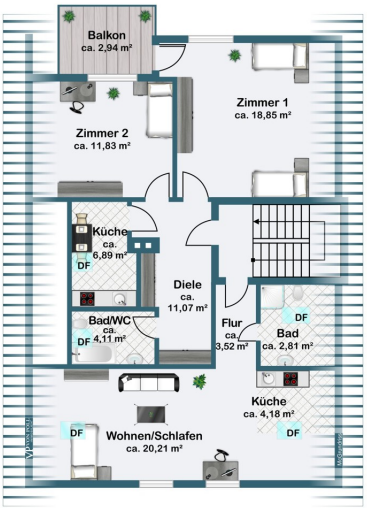
O imóvel

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Outras informações

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 da propriedade: 25015007 - 76228 Karlsruhe

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Klaus Hemetsberger

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com