

Karlsruhe

# Freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage – attraktive Kapitalanlage mit solider Rendite

???????? ??????????: 25015007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 930.000 EUR • ??????????: ca. 374 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 584 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ??? ??????

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| ???????? ????????? | 25015007            |
| ???????????        | ca. 374 m²          |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |
| ?????????          | 13                  |
| ?????????          | 5                   |
| ????? ???????????? | 1970                |
| ????? ???????????? | 2 x ??????          |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                    | 930.000 EUR                                                                           |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????              | 2022                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ?????????????????????<br>?????? | ca. 46 m²                                                                             |
| ???????                         | ?????????, WC<br>?????????????,<br>???????????                                        |

??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 127.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.01.2029           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1970           |



???????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ?????????



??????? ???????? : 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????





??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ???????





??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????





??????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



???????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????





??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



??????? ???????? : 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????





??????? ???????? : 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????





???????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



??????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

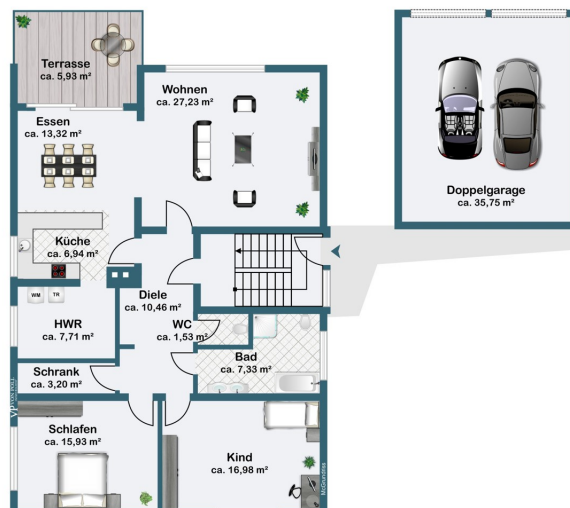
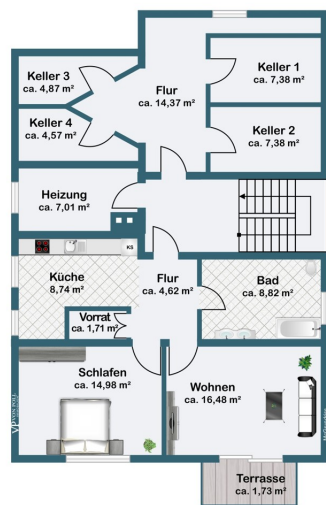
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

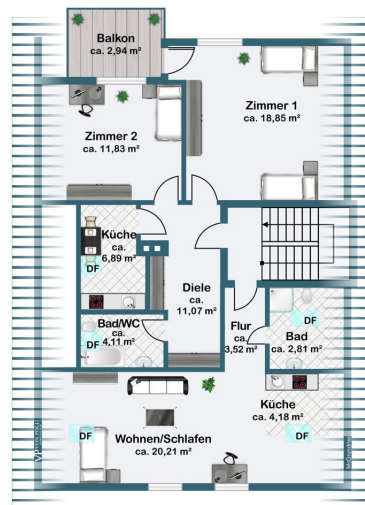
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

??? ?????? ??????????

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?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 35?m<sup>2</sup> und ca. 115?m<sup>2</sup> 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.

??????? ???????? : 25015007 - 76228 Karlsruhe

???????????????? ???? ?????????

- 5 Wohnungen , 4 davon mit Balkon oder Terrasse
- Wohnfläche ca. 374 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 46 m<sup>2</sup>
- 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



??????? ????????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

????? ????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25015007 - 76228 Karlsruhe

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)