Karlsruhe

Stadtleben genießen: Großzügiges Zuhause für Gemeinschaft und Rendite

CODE DU BIEN: 25015027

PRIX D'ACHAT: 3.300.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 1.320,85 m² • **PIÈCES:** 56 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 914 m²

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015027
Surface habitable	ca. 1.320,85 m²
Pièces	56
Année de construction	1969
Place de stationnement	12 x Parking souterrain

Prix d'achat	3.300.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.07.2027
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	102.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

La propriété

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

La propriété

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich in bester Karlsruher City Lage und überzeugt durch eine erhebliche Wohnfläche von ca. 1.320 m² auf einem ca. 914 m² großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Allgemeinzustand und wurde fortlaufend instandgehalten, sodass kein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht. Mit insgesamt 19 Wohneinheiten und einer vollständigen Vermietung bietet das Objekt eine attraktive Grundlage für nachhaltige Einnahmen.

Die Gebäudestruktur umfasst zwölf großzügige 4-Zimmer-Wohnungen, die durch ihre effiziente Raumaufteilung ein komfortables Wohnen ermöglichen. Sechs funktional geschnittene 1-Zimmer-Wohnungen bieten modernen Wohnkomfort auf kleinerer Fläche und sprechen vor allem Singles oder Pendler an. Ergänzt wird das Angebot durch eine 2-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Paare oder als Home-Office-Lösung eignet. Die Wohnungen sind überwiegend mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen versehen und entsprechen einer gehobenen Standardausführung.

Ein weiteres Highlight des Objekts sind die zwölf Tiefgaragenstellplätze, die den Bewohnern sicheren und bequemen Parkraum bieten – ein nicht zu unterschätzender Vorteil im innerstädtischen Bereich. Für zusätzliche Lebensqualität sorgt der vorhandene Aufzug, der alle Wohnetagen bequem erreichbar macht. Der professionelle Hausmeisterservice unterstützt Bewohner und Eigentümer gleichermaßen und gewährleistet einen stets gepflegten Zustand des Gebäudes sowie der gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über moderne Fernwärme, was sowohl ökologischen als auch wirtschaftlichen Ansprüchen gerecht wird. Durch die zentrale Lage in der Karlsruher Innenstadt profitieren Mieter und Eigentümer von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Dienstleistern und vielfältigen Freizeitangeboten. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt für exzellente Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. € 142.344.-, /Brutto-Mieteinnahmen € 199.668.- wodurch eine solide Basis für langfristige Einnahmen und Werterhalt des Objekts gegeben ist. Die Mietverhältnisse bestehen größtenteils langfristig und unterstreichen die Attraktivität sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage von Karlsruhe.

Mit dieser Immobilie bietet sich Ihnen die Gelegenheit, ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus im gepflegten Zustand in bester urbaner Lage zu erwerben. Für eine weiterführende Beratung oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Büro jederzeit gerne zur Verfügung. Wir laden Sie ein, sich vor Ort selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Détails des commodités

- Beste Karlsruher City Lage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 19 Wohneinheiten Vollvermietet
- 12x 4 Zimmerwohnungen
- 6x 1 Zimmerwohnung
- 1x 2 Zimmerwohnung
- Mieteinnahme Netto p.a. € 142.344.-
- Mieteinnahme Brutto p.a. €199.668.-
- 12 Tiefgaragenstellplätze
- Aufzug
- Hausmeisterservice
- ÖPNV direkt vor der Tür

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Tout sur l'emplacement

Willkommen im zentral gelegenen und besonders vielfältigen Karlsruhe. Karlsruhe ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum am mittleren Oberrhein. Besonders ausgeprägt ist der Bereich Wissenschaft und Forschung mit der höchsten Wissenschaftlerdichte pro 1000 Erwerbstätige in Baden-Württemberg.
Die älteste technische Universität Deutschlands, das Forschungszentrum, mehrere Frauenhofer-Institute, die Technologiefabrik (KIT), das Zentrum für Kunst- und Medientechnologie (ZKM) sind renommierte und international geschätzte Einrichtungen.

Dieser Teil der Karlsruher Innenstadt ist geprägt von altem Baumbestand und historischen Altbauten. Die Karlsruher Südweststadt gliedert sich in drei Bereiche: Der östliche Teil wird vom Hauptbahnhof und Festplatz mit Kongress-/Ausstellungszentrum, sowie dem dazwischen liegenden Stadtgarten/Zoologischen Garten geprägt.

In erstrangiger Lage ist die Nordstadt durch den ÖPNV sehr gut erschlossen, die Nähe zur Innenstadt ist ebenfalls ein zusätzlicher Vorteil.

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.7.2027.
Endenergiebedarf beträgt 102.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
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.

CODE DU BIEN: 25015027 - 76135 Karlsruhe

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com