

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Karlsruhe

### Attraktives 3-Familienhaus in Karlsruhe Neureut-Heide



Objekt-Nr. OM-409405

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:  
Benjamin Walter

Klammweg 11b  
76149 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Wohnfläche	216,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	9,00	Zustand	gepflegt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das offerierte 3-Familienhaus wurde 1962 auf einem 219 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Eine energetische Sanierung mitsamt Fassadendämmung und neuem Dach wurde in den letzten Jahren bereits durchgeführt. Durch die zugleich stadtnahe und naturnahe Wohnlage in Neureut-Heide eignet sich die Immobilie zur Vermietung an Familien, Paare, Singles und Studenten.

Die Wohnfläche beträgt 216,36 m<sup>2</sup>.

Sie verteilt sich auf die drei Wohneinheiten wie folgt:

Erdgeschoss: 74,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon mit Gartenzugang

Obergeschoss: 74,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon

Dachgeschoss: 67,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon

Alle drei Wohneinheiten sind vermietet.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 24.816,00 €.

Dies entspricht einer durchschnittlichen Kaltmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in Höhe von 9,69 €.

Damit ist noch reichlich Mieterhöhungspotential für die nächsten Jahre gegeben.

## Ausstattung

Die Immobilie besticht durch ihre sehr gute Substanz und ihren sehr gepflegten Zustand in sehr guter Lage.

Das Haus ist voll unterkellert. Jede Mietwohnung verfügt über einen separaten Kellerraum. Zudem steht ein gemeinsam genutzter Waschraum zur Verfügung.

Der wunderschöne, ruhige Garten wird derzeit von der Mieterin der EG-Wohnung genutzt.

Vor dem Gebäude befinden sich auf dem Grundstück genügend Fahrradstellplätze für alle Bewohner.

Der Eigentümer hat die Immobilie durchgehend sehr gut in Stand gehalten und alle notwendigen Investitionen bereits durchgeführt.

Die Renovierungen und Sanierungen im Einzelnen:

Wohnung im Erdgeschoss (2015):

- ✓ Modernisierung des Badezimmers (neue Wasser-/Stromleitungen, Wand-/Bodenfliesen, Sanitärobjekte, Handtuchheizkörper)
- ✓ Schlafzimmer, Flur und Wohnzimmer mit hochwertigen 3-Schicht-Parkettdielenböden.
- ✓ Schlafzimmer und Wohnzimmer mit neuen Heizkörpern
- ✓ Alle Räume mit neuen Fenstern, teilweise bodentief

Wohnung im Obergeschoss (2011):

- ✓ Modernisierung des Badezimmers (neue Wasser-/Stromleitungen, Wand-/Bodenfliesen, Sanitärobjekte, Handtuchheizkörper)
- ✓ Alle Räume mit neuen Fenstern

Wohnung im Dachgeschoss (2013 Neubau):

- ✓ Neuer Dachstuhl mit Dämmung und Neueindeckung
- ✓ Neubau eines Balkons
- ✓ Echtholz-Massivholzdielen in allen Räumen
- ✓ Erneuerung von Innenwänden, Badezimmer, Heizkörpern sowie Elektro- und Wasserinstallation
- ✓ Einbau neuer Fenster

Weitere Modernisierungen:

- ✓ 2020: Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme
- ✓ 2024: Dämmung der Fassade und der Kellerdecke; Austausch der Rollläden durch Außenrollläden
- ✓ 2024: Balkonsanierung EG/OG

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## **Sonstiges**

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig bis 22.08.2035

Endenergiebedarf: 106,7 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D

## **Lage**

Das 3-Familienhaus liegt verkehrsgünstig sehr gut angebunden im Karlsruher Stadtteil Neureut-Heide. Die Tram-Haltestelle Neureut-Heide ist nur 300 m entfernt.

Auf dem Grundstück befinden sich keine KfZ-Stellplätze. Es steht jedoch ausreichend öffentlicher Parkraum in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und städtische Infrastruktur (Ärzte, Schulen, KITAs, ...) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für die Naherholung steht der Heidesee zur Verfügung, an welchem man nach einem arbeitsreichen Tag bei einem schönen Spaziergang entspannen kann.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



DG Wohnbereich



DG Wohnbereich



# Exposé - Galerie



DG Freisitz



DG Bad



DG Bad



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Bad



# Exposé - Galerie



EG Bad 2



EG Balkon

# Exposé - Galerie



Keller Gemeinschaft

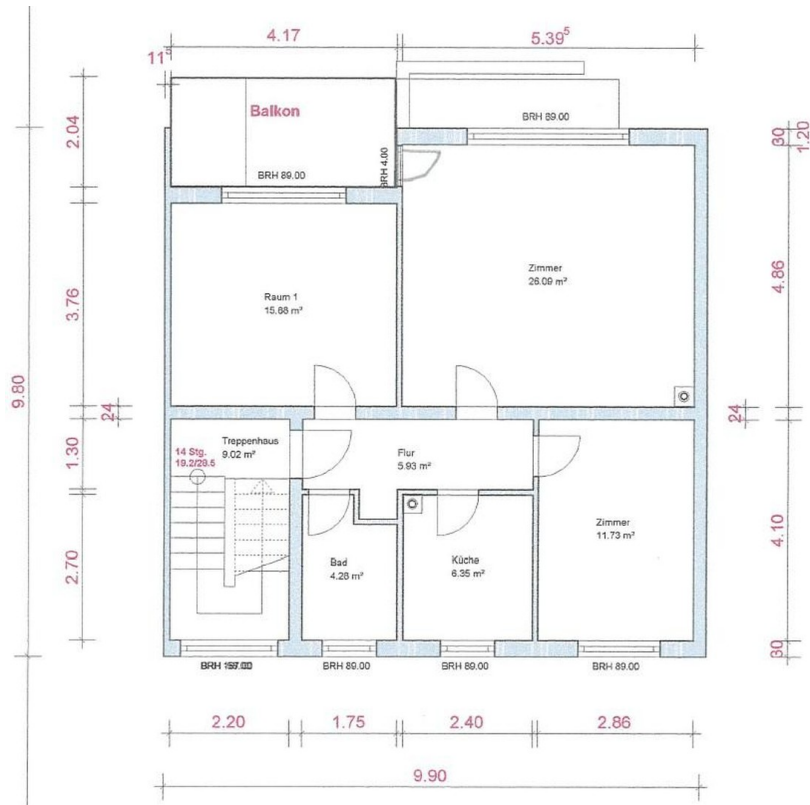
# Exposé - Grundrisse



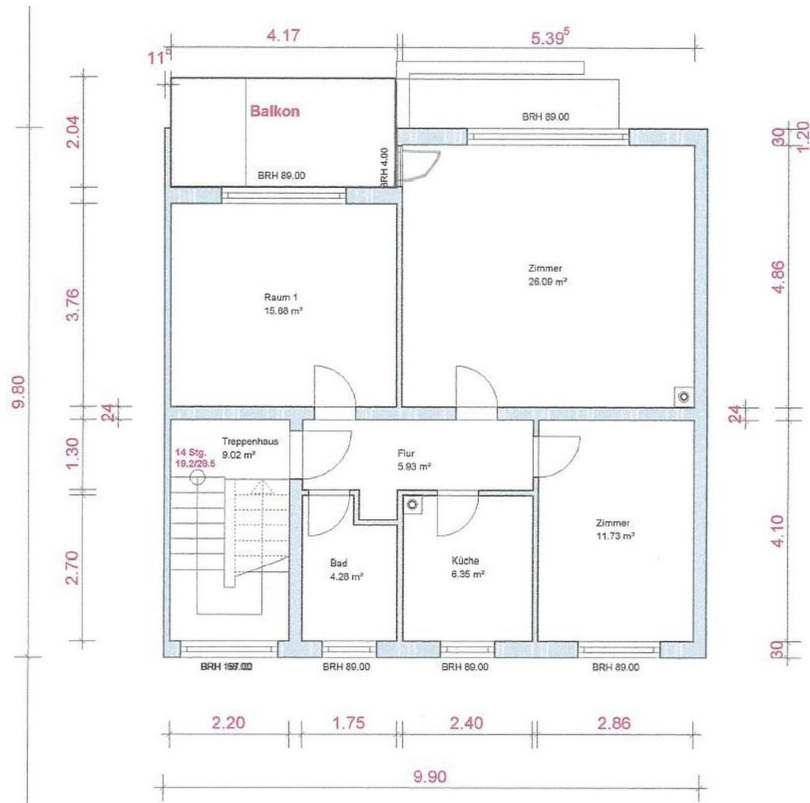
Grundriss DG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG