

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 ²
Grundstücksfläche	219,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	9,00	Zustand	gepflegt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das offerierte 3-Familienhaus wurde 1962 auf einem 219 m² 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 m².

Sie verteilt sich auf die drei Wohneinheiten wie folgt:

Erdgeschoss: 74,31 m² Wohnfläche, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon mit Gartenzugang

Obergeschoss: 74,31 m² Wohnfläche, 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Balkon

Dachgeschoss: 67,74 m² 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 m² 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: Bedarfssausweis 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/(m ² a)
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

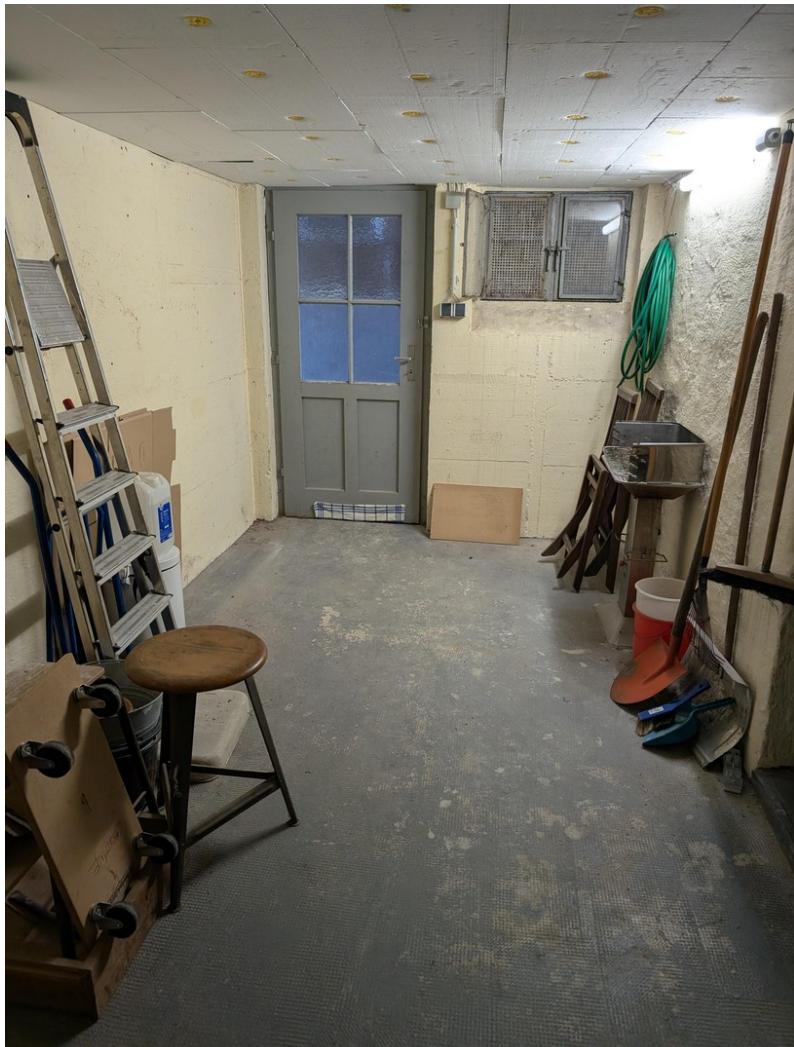


EG Bad 2



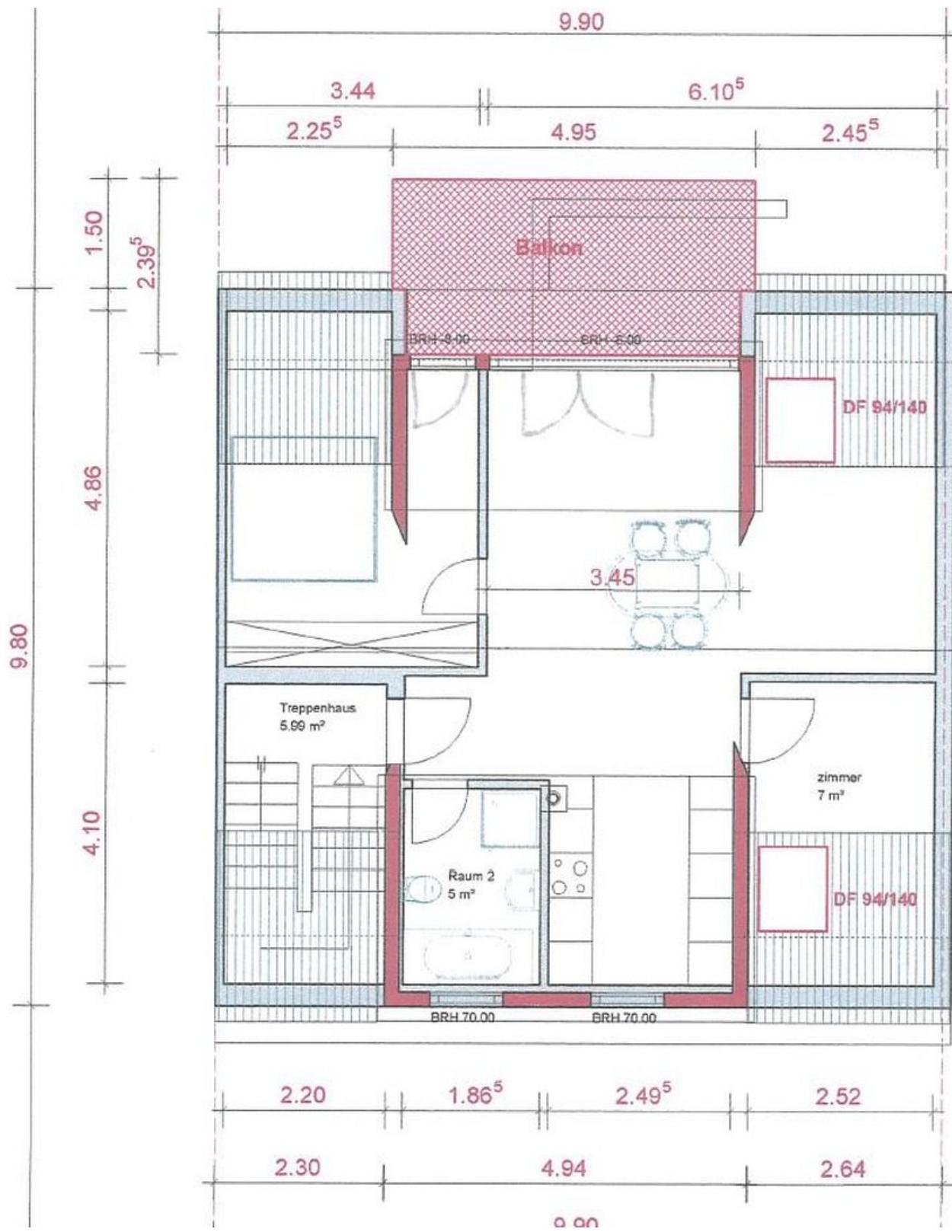
EG Balkon

Exposé - Galerie



Keller Gemeinschaft

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

