

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**6,5% oder EIGENNUTZ - Juwel Sophienstr./Scheffelstr.,  
74kWh Top Energie, Aufzug, Bj. 1966**



Objekt-Nr. OM-421758

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Scheffelstr. 46  
76135 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	81,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	387 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Warum diese Wohnung?

Weil sie Dinge kombiniert, die man in der Weststadt nur selten zusammen findet:

Aufzug. Balkon. Drei abgeschlossene Zimmer. Sehr gute Energiekennwerte.

Bezugsfrei. Provisionsfrei. Klare Nebenkostenstruktur. Keine Sanierungsrisiken.

Diese Wohnung funktioniert – für Menschen und für Zahlen.

Objekt & Bauqualität

Zum Verkauf steht von Privat eine außergewöhnlich solide 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten, fünfstöckigen Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten.

Sie liegt direkt am Beginn der Scheffelstraße, einer ruhigen Querstraße zur Sophienstraße – einer der begehrtesten und prestigeträchtigsten Adressen Karlsruhes.

Das Gebäude wurde 1966 in massiver institutioneller Bauqualität errichtet – ursprünglich von der Post für deren Postbeamte.

Diese Herkunft erklärt die bis heute spürbare Qualität: Es wurde nicht für den schnellen Verkauf, sondern für die dauerhafte Nutzung durch eigene Mitarbeiter gebaut.

Typisch für diesen Bautyp sind:

- sehr solide Stahl- und Stahlbetonkonstruktionen
- durchgehende massive Betondecken
- überdurchschnittlicher Schallschutz
- klare, funktionale Grundrisse
- Reparaturfreundlichkeit und Langlebigkeit

Im Vergleich zu vielen Jugendstilobjekten der Sophienstraße bietet das jüngere Baujahr klare Vorteile:

robustere Bausubstanz, besserer Schallschutz, zeitgemäßere Wärmedämmung – und ein Aufzug.

Energie & Technik

- Mit einem verbrauchsorientierten Energiewert von 74 kWh/m<sup>2</sup>a (Effizienzklasse C nahe an B) gehört das Objekt zu den besseren Bestandsbauten seiner Zeit.
- Für Eigennutzer bedeutet das niedrige Nebenkosten und Zukunftssicherheit, für Investoren Werthaltigkeit und gute Finanzierungskonditionen.
- Zentralheizung (Gas)
- Warmwasser dezentral über elektrische Boiler in Küche und Bad

Diese Lösung bringt klare Vorteile:

- Kein Zirkulationsverlust (keine dauerhaft warmgehaltenen Leitungen)
- Kein gemeinschaftlicher Grundverbrauch
- Keine Legionellenprüfung
- Nur Kaltwasserzähler, Warmwasser zahlt der jeweilige Nutzer

- Klare Umlagelogik, ideal für Vermietung oder WG-Nutzung
- Geringes Reparaturrisiko, da Boiler günstig und einzeln tauschbar sind

Ergebnis: niedrige, transparente Nebenkosten ohne versteckte Gemeinschaftskosten.

#### Renovierungen & Zustand

Die Wohnung wurde modernisiert mit Fokus auf Licht, Klarheit und Alltagstauglichkeit:

- Abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots in allen Räumen
- Überarbeitete Elektrik mit zusätzlichen Steckdosen und vorbereiteten TV-Anschlüssen in idealer Wandhöhe
- Einheitliches Vinyl in allen Wohnräumen
- Großformatige graue Fliesen (30×60) in Küche, Flur und Bad
- Rollputz an allen Wänden – keine Tapeten, kein Renovierungsaufwand
- Bad neu gefliest, zeitlos und pflegeleicht

Ergebnis: modern, ruhig, sofort nutzbar – ohne Baustress.

#### Grundriss & Nutzung

Der Grundriss ist klar und logisch aufgebaut, mit wenig Verkehrsfläche – die Wohnung wirkt deutlich größer als die 81 m².

- Drei vollwertige, geschlossene Zimmer, alle separat vom Flur erschlossen
- Keine Durchgangszimmer, alle Räume gut belichtet
- Ostbalkon am Wohn-/Zimmerbereich – helle Morgensonne, angenehm schattig am Nachmittag
- Separate Küche am Wohnungseingang mit großem Einbauschränk (viel Stauraum ohne Wohnflächenverlust)
- Bad funktional auf einer Seite des Flurs angeordnet

Die Struktur erlaubt verschiedene Nutzungen ohne Umbauten oder Kompromisse:

als WG, für ein Paar mit Homeoffice, eine kleine Familie oder als Kapitalanlage mit klarer Zimmerlogik.

Kurz gesagt: Ein Schnitt, der funktioniert – egal, wie er genutzt wird.

## Ausstattung

#### Ausstattung & Stauraum

- WG-taugliche Küche mit System: Fenster, klar getrennte Schrankbereiche für mehrere Nutzer (rechte Seite)
- Massiver Einbauschränk im Flur
- Gemauerter Kellerraum mit Stahltür (kein Holzverschlag)
- Zusätzliches Mansarden-Abteil im 5. OG, bequem per Aufzug erreichbar
- Modernisierter Aufzug, fährt vom Keller bis zur Mansarde
- Fahrradraum im Haus

Jedes Zimmer ist bereits komplett möbliert, aus der vorherigen WG Vermietung:

- Schreibtisch, Schrank, Bestuhlung und je ein Samsung Smart-TV sind vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

- Die Wohnung kann sofort möbliert als Studenten-WG vermietet oder direkt selbst genutzt werden.
- Ein separater Ausweis der Möbel ist möglich (steuerlich interessant für Kapitalanleger).

#### WEG & Stellplätze

- Sehr gepflegte WEG
- Kein Renovierungsstau, keine Sonderumlagen
- Rücklagen stabil steigend (91.895,16 € 31.12.2024), davon entfallen 4.650 € auf die Wohnung
- Langjähriger, engagierter Beirat der im Haus wohnt mit hoher Kontinuität, daher WEG in sehr gutem Zustand
- Zur Wohnanlage gehören gemeinschaftliche 8 Außenstellplätze (Teilungserklärung), die bei Verfügbarkeit über die Hausverwaltung angemietet (Losverfahren) werden können (39 € Monat). Es besteht keine feste Zuordnung.

#### Hausgeld (Wirtschaftsplan 2026)

- Gesamt: ca. 387 € / Monat
- Umlagefähig: ca. 296 € (197 € Heiz-/Wasserkostenabrechnung erhöht, da bisher möbliert pauschal vermietet wurde)
- Eigentümeranteil inkl. Rücklage: ca. 91 € (2025 Protokoll Rücklagen ab 01.01.2026 auf 10.000 € pa festgelegt, damit entfallen auf die Wohnung 42,16 € Monat)
- 2025 Grundsteuer B: 117,45 € Jahr
- Kabel TV Vertrag gekündigt, Kostenersparnis

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung & Rendite-Argumentation

Diese Immobilie wurde gezielt als „High-Yield“-Objekt für die gehobene WG-Vermietung in der Weststadt optimiert. Aufgrund der Marktsituation in Karlsruhe (76135) und der spezifischen Ausstattung ist eine monatliche Nettokaltmiete von 1.950 € (650 € pro Zimmer) konservativ kalkuliert.

Begründung der Mietansätze (650 € pro Zimmer):

- Zimmer 1 (mit Balkon): Exklusiver Außenbereich, voll möbliert inkl. Smart-TV, Schrank, Tisch, Stuhl

Zimmer 2 & 3: Ebenfalls voll möbliert wie 1

- Mehrwert-Faktor: Die „Ready-to-Live“-Ausstattung (Schreibtisch, Schrank, TV) sowie die dezentrale Warmwasserabrechnung rechtfertigen einen signifikanten Möblierungszuschlag, der rechtlich außerhalb der klassischen Mietpreisbremse für Standard-Wohnraum darstellbar ist.
- Lage-Faktor: Die unmittelbare Nähe zur Sophienstraße und zum KIT/Hochschule garantiert eine Fluktuation gegen Null.
- Rendite-Kennzahlen (Basis Kaufpreis 359.000 €):
- Jahreskaltmiete (Soll): 23.400 € (1.950 € x 12 Monate)
- Mietrendite (Brutto): 6,52 %

Vervielfältiger (Faktor): 15,3

Investoren-Vorteil „Dezentrale Abrechnung“: Durch die Warmwasserbereitung über Boiler in Bad und Küche minimiert sich das Leerstandsrisiko und der Verwaltungsaufwand massiv. Die Mieter schließen eigene Stromverträge ab – Sie als Vermieter haben keine Vorauszahlungsrisiken für das Warmwasser und sparen die jährlichen Kosten der Legionellenprüfung.

Disclaimer / Rechtlicher Hinweis

Hinweis zur Renditekalkulation: Die genannten Mietansätze und Renditeangaben stellen Beispielrechnungen auf Basis aktueller Marktdaten (Stand 2026) und eigener Erfahrungswerte bei der möblierten Vermietung dar. Sie dienen lediglich der Information und stellen keine garantierte Zusicherung von Mieterträgen oder steuerlichen Erfolgen dar. Die tatsächliche Erzielbarkeit der Mieten hängt von der individuellen Bewirtschaftung, der Mieterwahl und der künftigen Marktentwicklung ab. Eine Prospekthaftung ist ausgeschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; maßgeblich sind ausschließlich die Regelungen im notariellen Kaufvertrag.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.

- Sie sparen rund 12.500 € Maklerprovision, was entweder die Rendite erhöht oder zusätzlichen Spielraum beim Eigennutz schafft.
- Bei Vermietung als 3er-WG ist eine kalkulierte Bruttorendite von ca. 6,5 % realistisch.
- Gleichzeitig eignet sich die Wohnung aufgrund Bauqualität, Energiekennwerten und Lage ideal für langfristigen Eigennutz.
- Alle Unterlagen (Energieausweis, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, WEG-Protokolle) liegen vollständig digital vor und können kurzfristig für Ihre Bankprüfung bereitgestellt werden.

## Lage

Lage – Karlsruhe-Weststadt / Sophienstraße

- 76135 Karlsruhe-Weststadt – eine der gefragtesten Wohnlagen der Stadt, vergleichbar mit dem Musikerviertel.
- Die Wohnung liegt direkt am Beginn der Scheffelstraße, einer ruhigen Querstraße zur Sophienstraße.
- Die Sophienstraße zählt zu den prestigeträchtigsten Adressen Karlsruhes und ist zugleich Karlsruhes bekannteste Fahrradstraße. Sie steht für urbanes, entspanntes Stadtleben mit hoher Lebensqualität – wenig Durchgangsverkehr, breite Straßenräume, gewachsene Nachbarschaft.
- Hier wohnt man ruhig und dennoch mitten im Geschehen:
- Der Gutenbergplatz mit seinem Wochenmarkt, Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Die Günther-Klotz-Anlage bietet zusätzlich großzügige Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe.
- Auch die Verkehrsanbindung ist optimal:

Über die Scheffelstraße gelangt man in kürzester Zeit auf die Kriegsstraße (B46) und damit direkt auf die Stadtautobahn / Südtangente.

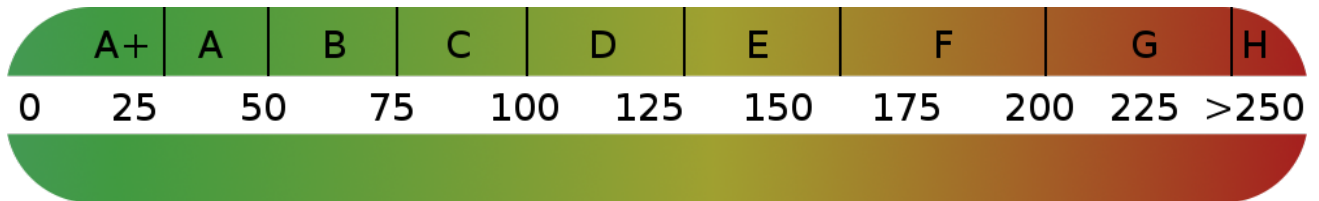
- Kein Durchqueren von Wohngebieten, kein Schleichverkehr – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Autofahrer.
- Gleichzeitig ist die Anbindung an den ÖPNV, an Schulen, Kitas und alle zentralen Einrichtungen hervorragend.
- Die Lage funktioniert sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter und gilt als langfristig wertstabil.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



1. OG - 3 Zimmer Wohnung



# Exposé - Galerie



Flur - re Einbauschrank



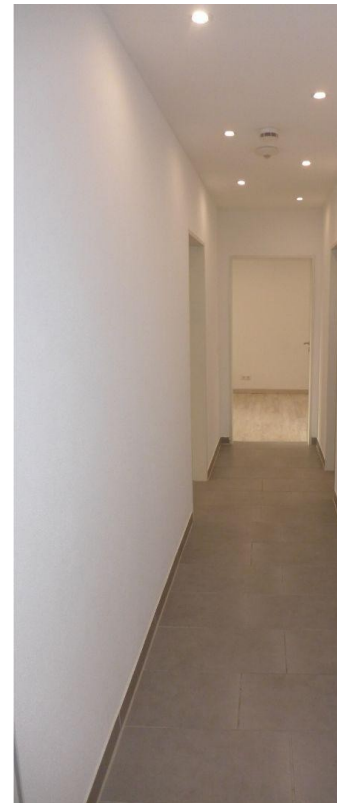
Küche mit Waschmaschine



# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich vor Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 mit Balkon



# Exposé - Galerie



Lichtdurchflutet, Balkon



Blick in Scheffelstrasse



# Exposé - Galerie



Blick in Sophienstrasse



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



li Bad, re Zimmer 2



Bad - Waschmaschinenanschluss



# Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Aufzug - modernisiert

# Exposé - Galerie



Treppenhaus - großzügig