

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Pfinztal

**Vermietete 4-Zimmerwohnung mit Staffelmietvertrag bis zu 5,7% Rendite**



Objekt-Nr. **OM-436128**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Böhl

76327 Pfinztal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	85,35 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	2
Hausgeld mtl.	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietete 4-Zimmerwohnung mit Staffelmietvertrag

Kaufpreis: 375.000 € Rendite: 4,2 % bis 5,7% durch Staffelmiete

KEYFACTS:

- Gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus in
- beliebter Lage von Karlsruher Umland für 1400 € vermietet
- Ideal als Kapitalanlage mit guter Rendite und sehr guter Vermietbarkeit
- 10km Entfernung zur Karlsruher Innenstadt

Ausstattung:

- Wohnfläche: 85,35 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 + Doppelgarage die zusätzlich vermietet werden kann
- Etage: EG
- Kaltmiete: 1.400€ (+ Staffelmietvertrag)
- vermietet seit: 06.2026
- Baujahr: 1992
- letzte Sanierung: 2006
- Hausgeld: 200€
- Heizung: Elektroheizung
- Sonstiges: Kellerabteil
- Erbpacht: nein
- Waschmaschinenraum: Im Bad
- Anzahl Wohneinheiten im Objekt: 7

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

Makrolage

Die Immobilie befindet sich in Pfinztal, einer Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg und Teil der wirtschaftsstarken Technologieregion Karlsruhe innerhalb der Metropolregion Oberrhein. Die Region zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Süddeutschlands und profitiert von einer hohen Innovationskraft sowie einer starken Mischung aus Industrie, Mittelstand und

Forschung.

Die nahegelegene Stadt Karlsruhe gilt als bedeutender Technologie- und Wissenschaftsstandort mit Einrichtungen wie dem Karlsruher Institut für Technologie (KIT), mehreren Fraunhofer-Instituten sowie zahlreichen Unternehmen aus den Bereichen IT, Ingenieurwesen und Dienstleistungen. Dadurch entsteht eine stabile Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Umland.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B10 sowie die nahegelegenen Autobahnen A5 und A8 sind Städte wie Karlsruhe, Pforzheim, Stuttgart und Mannheim schnell erreichbar. Zusätzlich bietet die Karlsruher Stadtbahn eine direkte Anbindung an das regionale Nahverkehrsnetz.

Insgesamt profitiert Pfinztal von der Nähe zu einem starken Wirtschaftsraum, der hohen Lebensqualität im Umland von Karlsruhe sowie einer langfristig stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in Pfinztal, einer beliebten Wohnlage im östlichen Einzugsgebiet von Karlsruhe. Das Umfeld ist überwiegend durch ruhige Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut und bietet eine hohe Lebensqualität im direkten Wohnumfeld.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Karlsruher Stadtbahn) sowie an die Bundesstraße B10 ist das Karlsruher Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage besonders für Pendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Pfinztal zu einem attraktiven und nachhaltig nachgefragten Wohnstandort im Großraum Karlsruhe.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,08 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

