

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Seltene Gelegenheit in Karlsruhe-Durlach: 4-Zimmer- Wohnung mit Wohnrecht



Objekt-Nr. OM-447184

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Janis Cronenberg

76227 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Zimmer	4,00
Wohnfläche	96,00 m ²

Übernahme	Nach Vereinbarung
Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in Karlsruhe-Durlach: 4-Zimmer-Wohnung (96 m²) mit Wohnrecht und attraktiver Perspektive

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Karlsruhe-Durlach bietet Ihnen die Möglichkeit, sich frühzeitig eine hochwertige Immobilie in gefragter Lage zu sichern – mit klarer Perspektive zur späteren Eigennutzung oder Vermietung.

Die Wohnung verfügt über ca. 96 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre familienfreundliche Größe und gute Drittverwendbarkeit. Der Erwerb erfolgt unter dem aktuellen Verkehrswert und eröffnet damit einen attraktiven Einstieg in den Karlsruher Immobilienmarkt.

Die Immobilie wird im Rahmen eines bestehenden Verrentungsmodells veräußert. Die derzeitige Bewohnerin (81 Jahre) verfügt über ein lebenslanges, grundbuchlich gesichertes Wohnrecht. Eine Eigennutzung ist aktuell nicht möglich.

Das Wohnrecht erlischt in folgenden Fällen:

mit dem Ableben der Wohnberechtigten

bei dauerhaftem Auszug (z. B. Umzug in ein Pflegeheim)

bei freiwilligem Verzicht gegen mögliche Ablösevereinbarung

Nach Erlöschen des Wohnrechts steht die Immobilie zur freien Nutzung oder Vermietung zur Verfügung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

4 Zimmer auf ca. 96 m² Wohnfläche

Gefragte Lage in Karlsruhe-Durlach

Aktueller Verkehrswert ca. 380.000 €

Angebotspreis: 280.000 €

Perspektive zur späteren Eigennutzung oder Vermietung

Gefragte Wohnungsgröße mit hoher Vermietbarkeit nach Erlöschen des Wohnrechts

Die Kosten- und Instandhaltungsregelung orientiert sich im Wesentlichen an einem klassischen Mietverhältnis: Laufende Kosten und der gewöhnliche Unterhalt werden von der Wohnberechtigten getragen.

Diese Immobilie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die sich frühzeitig eine attraktive Wohnung in guter Lage sichern und langfristig planen möchten.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen sowie Details zum Vertragswerk zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG:

Meine Wohnrente GmbH

Alexanderstraße 42

70182 Stuttgart

Deutschland

Vertreten durch:

Janis Cronenberg (Geschäftsführer)

Kontakt:

Telefon: +49 711 2384930 ()

E-Mail: info@meinewohnrente.de ()

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart ()

Registernummer: HRB 773110 ()

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE327503138

Verbraucherstreitbeilegung:

Die Gesellschaft ist nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Karlsruhe-Durlach, einem der gefragtesten Stadtteile der Stadt. Durlach verbindet eine gewachsene, charmante Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an die Karlsruher Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahn ist sehr gut, wodurch sowohl die Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar sind.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, historisch gewachsenem Umfeld und hoher Nachfrage macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung

gemäß WoFIV

Bearbeitung durch Peter Wohlwend

Auftragsdaten

PLZ / Ort_ **76227 Karlsruhe**
Straße / Hausnummer_ **Pfinzstraße 54**
Aktenzeichen Auftraggeber_ **44134:11.04.2023**
Aktenzeichen Auftragnehmer_ **1332558**

Gebäudedaten

Objektart_ **Eigentumswohnung**
Dach_ **nicht ausgebaut**
Keller_ **voll unterkellert**
Kellerausbau_ **nicht ausgebaut**
Anzahl der Geschosse_ **1**
Anzahl der Einheiten_ **1**

Flächenberechnung

Art der Fläche_ **Wohnfläche**
Berechnungsvorschrift_ **WoFIV**
Berechnung erfolgt aus_ **Fertigmaßen**
Berechnungsgrundlage_ **Aufmaß vor Ort**

Exposé - Grundrisse



Geschoss	Raum	Op	Form	Faktor	a (m)	b (m)	c (m)	F (m ²)	Gesamtfläche (m ²)
1.OG	Balkon		Rechteck	0,50	1,60	4,75		3,80	3,80
1.OG	Arbeitszimmer		Rechteck	1,00	3,93	2,56		10,06	10,06
1.OG	Gästezimmer		Rechteck	1,00	3,93	2,62		10,30	10,30
1.OG	Schlafzimmer		Rechteck	1,00	5,71	3,10		17,70	17,70
1.OG	Wohnzimmer		Rechteck	1,00	5,78	4,35		25,14	25,14
1.OG	Küche		Rechteck	1,00	2,91	3,95		11,49	11,49
1.OG	Bad		Rechteck	1,00	2,20	1,98		4,36	4,36
1.OG	WC		Rechteck	1,00	0,91	1,98		1,80	1,80
1.OG	Flur		Rechteck	1,00	2,87	1,48		4,25	
		+	Rechteck	1,00	1,63	2,82		4,60	
		+	Rechteck	1,00	2,51	1,09		2,74	11,59

Wohnfläche gesamt

	Gesamtfläche (m ²)
Summe	96,24

Ergebnis

Wohnfläche (nach WoFIV)

96,24 m²

Hinweise

Folgende Anrechnungsfaktoren wurden verwendet

Exposé - Grundrisse



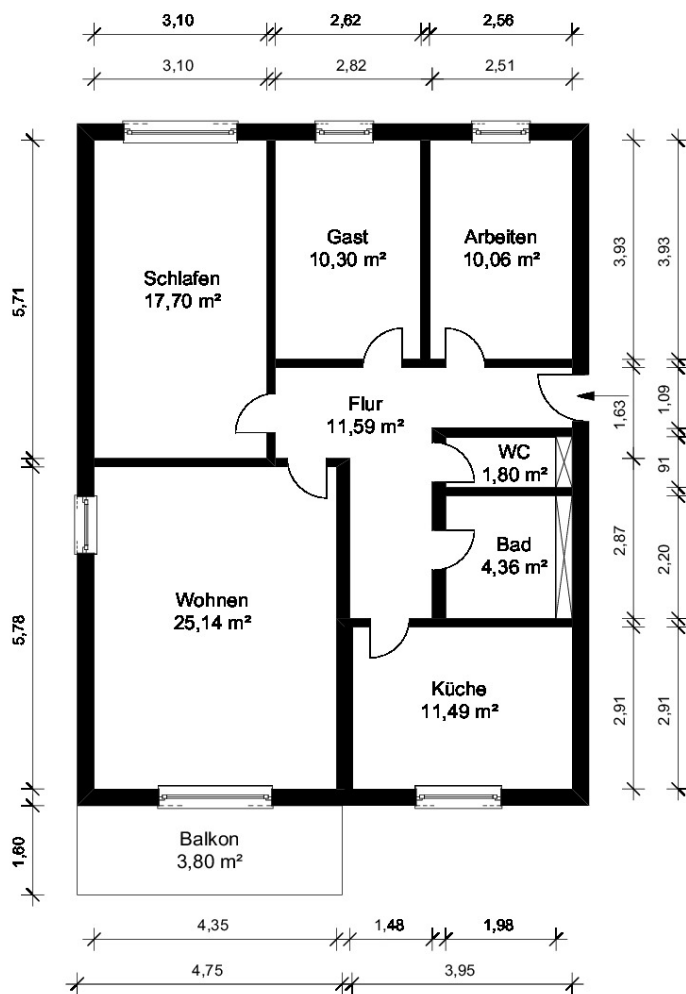
0,00	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen
1,00	Wohnräume (lichte Raumhöhe \geq 2 m)
0,50	Wohnräume (lichte Raumhöhe \geq 1 m und $<$ 2 m) Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume
0,25 (bis max. 0,50)	Außenbereich (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten)

Alle Rechte vorbehalten. Die Flächenermittlung darf nur zu dem vereinbarten Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



ID: 44134:11.04.2023
gV - ID 1332558

