

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**6,2% Rendite Weststadt: 2 Zimmer, komplett erneuert,
Balkon + TG-Einzelstellplatz**

Posten	Betrag (mtl./p.a.)	Erläuterun
Soll-Miete (gesamt)	+ 1.275 € / mtl.	Einnahme (Wohnu
Zins & Tilgung (Rate)	- 988 € / mtl.	Bei beispielhafter 100% F
Nicht umlagefähiges Hausgeld	- 104 € / mtl.	Rücklage & Verwa
NETTO-CASHFLOW (Final)	= + 183 € / mtl.	Echter Gewinn auf Ihr
Jährlicher Vermögenszuwachs	= + 2.470 € / p.a.	Tilgung durch Ihre
EIGENKAPITAL-RENDITE	= 27 % p.a.	Auf Ihren EK-Ein ~17.300 €

*Annahme: 3,8% Zins, 1% Tilgung. Stand 2026.
Unverbindliche Beispielrechnung. Keine Steuerberatung. Stand 2026.

Objekt-Nr. OM-448229

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Lessingstr. 64
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Hausgeld mtl.	263 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	43,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Weststadt. 2 Zimmer. Balkon. Aufzug. Fernwärme. TG-Einzelstellplatz.

Und vor allem: eine Wohnung, in der die großen Themen im Sondereigentum bereits erledigt wurden.

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in der Lessingstraße 64 in Karlsruhe-Weststadt. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und ist damit kein typisches Bestandsobjekt mit anschließendem Handwerkerprogramm, sondern ein sofort nutzbares Gesamtpaket für Eigennutzer, Eltern-Modell oder Kapitalanleger.

Preisstruktur:

- Wohnung inkl. neuer Einbauküche: 229.000 €
- Tiefgaragenstellplatz: 18.000 €

Gesamtpreis: 247.000 €

Warum dieses Objekt wirtschaftlich interessant ist:

Der Grundriss ist klar und effizient. Beide Zimmer sind separat vom Flur aus begehbar. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur für klassische Eigennutzung, sondern auch für eine hochwertige 2er-WG oder ein Business-/Pendler-Konzept.

Modellrechnung WG-/Investment-Case:

- Zimmer 1: 600 € kalt
- Zimmer 2: 600 € kalt
- TG-Stellplatz: 75 € / Monat

Soll-Miete gesamt: 1.275 € / Monat = 15.300 € p.a.

Bruttorendite auf 247.000 € Gesamtpreis: ca. 6,2 %

Faktor ca. 16,1

Der große Balkon erstreckt sich über beide Zimmer und erhöht die Wohnqualität zusätzlich deutlich. Zusammen mit Aufzug, Fernwärme, Kellerraum und Tiefgaragen-Einzelstellplatz ergibt sich ein in dieser Lage ungewöhnlich rundes Gesamtpaket.

Drei Käufergruppen – ein Objekt:

- Eigennutzer: einziehen statt sanieren
- Eltern-Modell: heute Wohnlösung für das eigene Kind, morgen flexibel weitervermietbar
- Kapitalanleger: direkt nutzbares Weststadt-Produkt mit sauberem Mietcase und separatem TG-Cashflow

Haus / Verwaltung / Kostenstruktur

- Baujahr 1988
- große, gepflegte Anlage
- 2 fest angestellte Hausmeister
- sauber beschriftete Klingelanlage
- gepflegte Gemeinschaftsflächen
- frisch gestrichene Flure

- sparsame LED-Beleuchtung in den Fluren
- großer Innenhof
- neu angelegter Kinderspielplatz
- Aufzug bereits vor Jahren modernisiert
- Flachdach bereits abgedichtet
- Verwaltung durch Krogmeier Vieten, aus Eigentümersicht eine der stärksten und vorausschauendsten Hausverwaltungen in Karlsruhe

Energieeffizienzklasse E

- Endenergieverbrauch 140,00 kWh/(m²a)
- Energieträger: Fernwärme (GEG-konform)

Hausgeld & Rücklagen

- Hausgeld Wohnung: ca. 98,92 € / Monat
- Hausgeld Tiefgarage: ca. 163,66 € / Monat

Gesamt: ca. 262,58 € / Monat

Rücklagen:

- Rücklage Moninger Residenz: ca. 190.000 €
- Anteil Wohnung: ca. 450 €
- Rücklage Studien Residenz / TG: ca. 110.000 €
- Anteil TG: ca. 2.800 €

Gesamtanteil Rücklagen: ca. 3.250 €

Keine Sonderumlagen bekannt

Ausstattung

Hier wurde nicht nur optisch „frisch gemacht“, sondern in den entscheidenden Bereichen substanziell erneuert.

- Technik / Leitungen / Substanz
- Wasserleitungen innerhalb der Wohnung erneuert, inkl. Strang-Anbindung
- komplette Elektrik erneuert
- neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschaltern
- separate Absicherung für Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler, Herd und Mikrowelle
- neue Fenster und Balkontüren
- neue Heizkörper in allen Räumen
- neue Zargen und Türblätter
- komplette Deckenabhängung mit Rigips

Nutzen:

Keine typische Bestandsunsicherheit bei Elektrik und Leitungen. Kein „schöner Zustand, aber Technik von früher“.

Bad / Fliesen / Innenausbau

- Badezimmer komplett modernisiert
- deckenhoch neu gefliest
- Geberit-WC, Grohe-Armaturen, Limodor-Lüfter
- flache Duschtasse
- Küche, Flur und Bad neu gefliest
- gleicher Fliesenspiegel in der Küche
- Wände nach Elektrikerarbeiten neu verputzt, tapeziert und gestrichen

Nutzen:

- Stimmiges Gesamtbild statt Flickwerk. Sofort nutzbar ohne Folgeinvestitionen.

Küche

- neue Einbauküche, unbenutzt
- Ceranfeld und Backofen
- Abluft-Dunstabzug
- Einbaumikrowelle
- Geschirrspüler
- moderner Kühlschrank

Nutzen:

- Keine Zusatzinvestition, keine Küchenplanung, keine Lieferzeit. Die Küche ist direkt einsatzbereit und deutlich hochwertiger als typische Kompaktlösungen.

Flur / Hausarbeitslösung

- Der Flur wurde gezielt so konzipiert, dass dort Waschmaschine und Trockner sinnvoll Platz finden.

Nutzen:

- Bad bleibt Bad, Küche bleibt Küche. Keine Notlösungen in den Hauptbereichen.

Weitere Ausstattung

- großer Balkon über beide Zimmer
- Kellerraum
- abschließbarer Fahrradraum im Erdgeschoss
- Aufzug
- Fernwärme

Kurz gesagt:

- Neue Leitungen, neue Elektrik, neue Fenster, neue Heizkörper, neues Bad, neue Küche, neue Türen, neue Böden, abgehängte Decken.

Genau das unterscheidet dieses Objekt von vielen anderen Weststadt-Angeboten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Investor-Case: ca. 27 % EK-Gesamtrendite inkl. Tilgung (Modellrechnung)

Dieser Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Sie sparen ca. 8.820 € Maklergebühr (3,57%), die Sie sofort als Liquiditätspuffer behalten oder zur Optimierung Ihrer Finanzierungsbedingungen nutzen können.

Wirtschaftlichkeit auf den Punkt gebracht:

- Wohnung (2er-WG): 1.200 € kalt (600 € pro Zimmer)
- TG-Einzelstellplatz: 75 € kalt
- Soll-Miete gesamt: 1.275 € mtl. / 15.300 € p.a.
- Bruttorendite: ca. 6,2 % (auf den Gesamtpreis von 247.000 €)

Die Magie der Hebelwirkung (Leverage-Effekt)

Lassen Sie sich nicht von der reinen Cashflow-Betrachtung täuschen. Der wahre Reichtum entsteht durch die Tilgung, die Ihr Mieter für Sie leistet. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von ca. 17.290 € (ca. 7% Kauf Nebenkosten) und einer beispielhaften 100 %-Finanzierung (3,8 % Zins) ergibt sich:

Der Investor-Case: 27 % EK-Gesamtrendite & positiver Cashflow Lassen Sie sich nicht von der reinen Cashflow-Betrachtung täuschen. Der wahre Vermögensaufbau entsteht durch die Kombination aus monatlichem Überschuss und der Tilgung, die Ihr Mieter für Sie leistet.

- 1,0 % Tilgung: Monatliche Rate ca. 988 €. Daraus ergibt sich vor nicht umlagefähigem Anteil ein Überschuss von ca. 287 € / Monat. Nach Ansatz des nicht umlagefähigen Hausgelds (ca. 104 €) verbleiben rund 183 € / Monat echter Gewinn auf Ihrem Konto.
- Positiver Cashflow: Selbst nach Abzug von Zinsen, Tilgung und Verwaltungskosten bleibt die Immobilie monatlich im Plus – ein seltenes Setup in der aktuellen Marktlage.
- Der Mieter bezahlt Ihr Eigentum: Während Sie monatlich 183 € passives Einkommen generieren, zahlt Ihr Mieter zusätzlich jährlich ca. 2.470 € Ihrer Schulden ab.
- Rendite-Hebel: Dieser Gesamtertrag (Cashflow + Tilgung) von ca. 4.666 € pro Jahr entspricht einer Eigenkapital-Rendite von ca. 27 % – bei einem initialen Einsatz von nur ca. 17.300 € (für Kaufnebenkosten).

Rechtlicher Hinweis & Disclaimer

Alle Angaben (Stand 2026) sind unverbindlich und dienen der Information; maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Die Rendite-, Cashflow- und AfA-Beispiele sind beispielhafte Modellrechnungen ohne Garantie für künftige Mieterträge oder steuerliche Ergebnisse. Dieses Exposé stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die individuelle steuerliche Behandlung (insb. Gebäudeanteil/Sofort-AfA) und Finanzierung sind eigenständig durch qualifizierte Berater zu prüfen. Eine Prospekthaftung ist ausgeschlossen.

Lage

Karlsruhe Weststadt – Mikrolage Lessingstraße

Die Lessingstraße gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Karlsruher Weststadt. Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, gewachsenem Umfeld, kurzer Distanz zur Innenstadt und hervorragender Anbindung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Hochschulen / Bildung / Vermietbarkeit:

- KIT: ca. 5–10 Minuten mit dem Fahrrad
- Hochschule Karlsruhe (HKA): sehr gut erreichbar
- Akademie der Bildenden Künste: in kurzer Distanz
- HfG / ZKM: schnell erreichbar

- DHBW, Karlshochschule und weitere innerstädtische Bildungsstandorte: gut angebunden
- Hochschule für Musik / Schloss Gottesaue: in kurzer Fahrdistanz

Gerade für das Eltern-Modell ist diese Lage stark: heute hochwertige Wohnlösung für das eigene Kind, später sehr gut weitervermietbar.

Mobilität / Infrastruktur:

- Haltestellen Lessingstraße und Arbeitsagentur in kurzer Distanz
- Mühlburger Tor als wichtiger Umsteigepunkt in ca. 8 Minuten zu Fuß
- Innenstadt / Kaiserallee / Kaiserstraße schnell erreichbar
- gute Anbindung an den Hauptbahnhof
- sehr gute Autoanbindung über Brauerstraße / Südtangente (B10)

Lebensqualität:

- Gutenbergplatz mit Wochenmarkt, Cafés und Gastronomie in kurzer Distanz
- REWE, Bio-Märkte, Apotheken und Ärzte in der Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Helles Zimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



modernes Designer Bad



neue EBK -steuerlich ansetzbar

Exposé - Galerie



Großer Westbalkon, Zimmer 1+2



Helles Zimmer 2 mit Balkon

Exposé - Galerie



Komplette Elektrik neu



Flur: Waschmaschine, Trockner

Exposé - Galerie



Eingangsbereich & Blick Räume



Helles Zimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



Handtuchhalter Heizkörper



Lüfter, deckenhoch gefliesst

Exposé - Galerie



Großer Westbalkon, Zimmer 1+2



Großer, sicherer Fahrradraum

Exposé - Galerie



Kellerraum (trocken & sicher)



Einzelstellplatz (kein Duplex)

Exposé - Grundrisse

