

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Mühlburg: 1-Zi | Elektro/Wasser NEU | Fernwärme | EBK
| FREI | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-453461**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

76185 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	29,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	217 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ FERNWÄRME | BJ 1970 | TECHNISCH MODERNISIERT | STARKE WEG +++

- PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer! Sie sparen ca. 5.300 € Maklergebühren!
- ZUKUNFTSSICHER: Fernwärme-Anschluss 2025 (bereits bezahlt).
- ZUSTAND: Umfassende Modernisierung 2019/2020
- KÜCHE INKLUSIVE: Hochwertige, gepflegte Häcker-EBK mit Blaupunkt Geräten und Beko Waschmaschine

Die Wohnung ist leerstehend und sofort verfügbar. Sie wurde im Jahr 2019/2020 vollständig modernisiert. Erneuert wurden (siehe Bilder):

+++ Wasserleitungen Bad, Küche +++

+++ komplette Elektrik samt Sicherungskasten +++

+++ Fenster mit Rollläden +++

+++ Türen, Böden, Bad, Heizkörper im Zimmer +++

+++ komplette Wohnung mit Rigips abgehängt und LED-Spots integriert +++

+++ Die Einbauküche (Häcker) mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten. Dunstabzugshaube Abluft, Fenster zusätzlich +++

Ausstattung & Wohnkomfort

- Erdgeschoss (Hochparterre) – nur drei Stufen, ideal für Senioren
- Aufzug zu Keller & Speicher – barrierearmer Zugang zu beiden Sondereigentumsräumen
- Fernwärmeanschluss 2025 umgesetzt, alte Öl Heizung und Tank ausgebaut
- Glasfaseranschluss in der WEG
- Separate Küche mit Fenster & Tür – selten bei 1-Zimmer-Wohnungen
- Badezimmer mit Dusche & Warmwasserboiler
- Häcker-Einbauküche mit Blaupunkt-Geräten – Spüle, Backofen, Kochfeld, Einbaumikrowelle, Waschmaschine (Platz für Unterbaukühlschrank)
- LED-Deckenspots, Laminatboden, moderne Türen – gepflegter Gesamteindruck
- Fenster zur Straße (Ostseite) – freundliche Lichtverhältnisse, keine rückseitige Lage
- Privatsphäre im Hochparterre: Die Fensterunterkante liegt deutlich über dem Gehwegniveau. Ein vorgelagertes Blumenbeet sorgt zudem für einen angenehmen Abstand zur Straße und schützt Ihre Privatsphäre
- Gemeinschaftshof mit Fahrradstellplätzen – sauber, sicher, nutzbar für alle Eigentümer

Raumaufteilung & Flächen

- Ca. 29 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- Raumwunder: Echte separate Küche mit Fenster – kein Kochen im Wohnzimmer!
- Bad mit Dusche und modernem Stiebel Eltron Warmwasserboiler (für Bad und Küche)

- Keller & Speicher im Sondereigentum – bequem per Aufzug erreichbar

Technische Daten

- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse D, 116 kWh/(m²·a)
- Heizung: Umstellung auf 2025 Fernwärme erfolgt und bezahlt → Vorteil bei Finanzierung & künftiger Vermietbarkeit
- Funkzähler für verbrauchsgenaue Abrechnung
- TV-Anschluss frei wählbar, keine Anbieterbindung

WEG

- 217 € Hausgeld monatlich (Wirtschaftsplan 2027), darin 35 € monatliche Instandhaltungsrücklage, darin enthalten 12,60 € Versicherungen (Gebäude, Haftpflicht, Leitungswasserversicherung), Heizung, etc.
- Warmwasserkosten nicht enthalten, da jede Wohnung ihr eigenes Warmwasser produziert (hier Stiebel Eltron Warmwasserboiler im Bad). Vorteil: Mieter trägt Kosten mit seiner monatlichen Stromrechnung; Wasserkosten nach Personen umgelegt (keine Wasseruhr)
- 17 Einheiten, Rücklage 94.263 € (Stand 12/2025)
- 2.262,31 € anteilig Wohnung
- Aktive Verwaltung & Beirat (Eigennutzer im Haus)
- Kein Renovierungsstau, gepflegter Zustand

Ausstattung

+++ FLÄCHEN & EXTRAS +++

- Separate Küche mit Tür & Fenster: Ein seltenes Highlight bei 1-Zimmer-Wohnungen – die bauliche Trennung sorgt für weniger Gerüche im Wohnbereich, bietet zusätzliche Ruhe und ist ein massiver Vorteil bei der Vermietung sowie im Wiederverkauf.
- Sondereigentum: Neben einem Kellerraum gehört auch ein eigener Speicherraum zur Wohnung (bequem per Aufzug erreichbar).
- Warmwasser: Dezentral über Stiebel Eltron Boiler – Mieter zahlt nur, was er verbraucht (direkt über Strom).
- Zustand der Wohnanlage – solide WEG, klare Struktur, keine Sonderumlagen bekannt

Die Eigentümergemeinschaft (17 Wohnungen) besteht aus vielen Eigennutzern, ist solide aufgestellt, professionell verwaltet und aktiv in der Instandhaltung. In den letzten Jahren wurden alle relevanten Maßnahmen beschlossen, durchgeführt und sind bereits bezahlt.

Das Haus (Bj. 1970) ist ein massiver Massivbau mit 33 cm starken Außenwänden und sichtbarer Kalksandstein-Substanz im Keller – kein Vergleich Nachkriegsbauten in den 50er und 60er Jahren, als Baumaterialien knapp waren und oft gespart wurde.

Bereits umgesetzte WEG Maßnahmen:

- 2008: Erneuerung der Steigleitungen
- 2012: Sanierung der Balkone (Vorderseite)
- 2014: Fassadendämmung & neue Feuerterasse
- 2015–2020: Beschlüsse zu Fenstern, Türen & Wohnungsdurchbrüchen
- 2021: Aufzug erneuert (ca. 45.000 €)
- 2025: Fernwärmeanschluss installiert, bezahlt und alte Ölheizung und Tank ausgebaut, hydraulischer Abgleich Heizung

Sonstiges – provisionsfrei, solide verwaltet, steuerlich attraktiv, energetisch im Vorteil

Die Wohnung besitzt keinen Balkon und keinen Stellplatz, dafür aber:

- Eigenen Keller & Speicher – bequem per Aufzug erreichbar
- Gepflegte Gemeinschaftsanlagen & professionelle Verwaltung
- Langjährige Verwaltung mit zuverlässigem Verwaltungsbeirat
- Hausgemeinschaft mit mehreren Eigennutzern – gute Kommunikation, stabile Struktur

Fazit – durchdachte Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow

Diese Wohnung ist:

- Modernisiert & sofort bezugsbereit
- Ideal integriert in eine engagierte WEG mit guter Rücklage
- Bankfähig durch dokumentierte Sanierung, Fernwärme und transparente Nebenkosten

Vorteile für Käufer:

- Kapitalanleger: Sofort vermietbar, keine 15 %-AfA-Hürde
- Eigennutzer: Erdgeschoss, barrierearm, ruhig & zentral
- Senioren: EG-Wohnung, Aufzug bis Keller & Speicher
- Heizungsumstellung auf Fernwärme 2025 bereits erfolgt und vollständig bezahlt – keine künftigen Sonderumlagen hierfür!

Diese ca. 29 m² große 1-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Karlsruhe-Mühlburg (17 Wohneinheiten) kombiniert solide Bausubstanz mit moderner Technik. Sie ist das ideale Investment oder Eigenheim für Menschen, die Sicherheit suchen: Während viele Objekte in dieser Preisklasse oft Sanierungsstau oder unklare Heizungsthemen aufweisen, erwerben Sie hier ein technisch bereits umfassend modernisiertes Objekt.

ATTRAKTIVE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:

Durch die Kombination aus moderner Ausstattung und der Lage im erhöhten Erdgeschoss (nur drei Stufen) eignet sich die Wohnung hervorragend für:

- **KAPITALANLEGER:** Sofort bezugsfrei, technisch zukunftssicher und ohne Maklerprovision.
- **EIGENNUTZER:** Ideal als smarterer Zweitwohnsitz oder für Singles, die Wert auf eine separate Küche legen.
- **SENIOREN:** Barrierearmer Zugang zur Wohnung sowie ein Aufzug, der direkt bis zum Keller- und Speicherraum führt.

TECHNISCH DOKUMENTIERT:

Die Wohnung wurde 2019/2020 tiefgreifend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Wasserleitungen (Bad/Küche), die gesamte Elektrik inklusive Sicherungskasten sowie die Fenster mit integrierten Rollläden. Die beigefügten Bilder der Bauphase belegen den Umfang dieser Arbeiten und bieten Ihnen maximale Transparenz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfreier Direktverkauf vom Eigentümer

Kein Makler – schnelle, transparente Abwicklung. Sofort verfügbar mit vollständiger Doku. Sie sparen ca. 5.300 € Maklergebühren!

Einziehen oder vermieten – diese Wohnung bietet alles, was zukunftsichere Immobilien ausmacht. Mühlburg ist ein solider Mieter-Markt.

Hier kaufen Sie keine alte und renovierungsbedürftige Wohnung. Mit Kopfschmerzen und Handwerker Herausforderungen.

Die Kombination der sanierten Wohnung, der starken WEG mit Fernwärmeanschluss ist eine seltenes Angebot auf dem Karlsruher Immobilienmarkt.

Bankfähig & Zukunftssicher:

- Dokumentierte Sanierung, Fernwärmeanschluss und transparente Nebenkosten sorgen für eine reibungslose Finanzierung
- Energie-Potenzial: Aktuell liegt ein Verbrauchsausweis der Klasse D vor. Es ist davon auszugehen, dass sich der Energiekennwert durch den neuen Fernwärmeanschluss in Zukunft deutlich verbessern wird, sobald ausreichend Verbrauchsdaten für eine Neuerstellung vorliegen

Sie kaufen eine technisch modernisierte Wohnung inklusive Küche und Fernwärme ohne Provision. Bei anderen Objekten mit Balkon zahlen Sie erst 5.000 € Makler und müssen dann für 20.000 € die Elektrik und Leitungen machen. Plus weitere Renovierungskosten. Hier ziehen Sie einfach ein.

Im Vergleich zu anderen 1 Zimmer Wohnungen haben Sie hier keine kleine Pantry Küche bzw. eine dunkle Kochnische. Dieser echte Raum ist mehr Wert als ein kleiner Balkon und extrem selten.

Trotz Hochparterre bietet die Wohnung volle Privatsphäre, da die Fensterkanten deutlich über dem Straßenniveau liegen.

Ein Bild-Nachweis der Sanierungsschritte (Rohbau, Leitungsverlegung) liegt vor und kann der Bank für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt werden. Das erhöht die Beleihungsquote!

+++ WICHTIGER HINWEIS ZUR BESICHTIGUNG +++

Um eine effiziente und seriöse Abwicklung zu gewährleisten, werden Kaufinteressenten höflich gebeten, vor einem Vor-Ort-Termin einen aktuellen Finanzierungsnachweis oder eine Bestätigung ihrer Bank vorzulegen.

Lage

Karlsruhe-Mühlburg: urban, grün, bestens vernetzt

Sie öffnen das abgeschlossene Hoftor in den Hinterhof und parken Ihr Fahrrad überdacht und sicher. Durch den Keller sind sie sofort Haus und Ihrer Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in Karlsruhe-Mühlburg, einem gewachsenen Stadtteil mit stabiler Sozialstruktur, hoher Wohnqualität und hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt, kombiniert mit grüner Umgebung und guter ÖPNV-Anbindung, macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Nahversorgung & Alltag – alles fußläufig

- Supermarkt (ca. 250 m), Bäcker, Metzger & Wochenmarkt
- Apotheke & Drogerie: nur 3 Gehminuten
- Hausarzt, Zahnarzt & Physiotherapie in der direkten Umgebung
- Straßenbahnhaltestelle „Philippstraße“: 4 Minuten zu Fuß
- Karlsruher Innenstadt: 2 km – mit der Tram in 8 Minuten erreichbar
- Klinikum Karlsruhe: 1,2 km entfernt – große Arbeitgebernähe

- Fanny-Hensel-Anlage (Parkanlage): nur 300 m

Ideal für autofreies Leben

Dank kurzer Wege zu Einkauf, Ärzten, Haltestellen und Freizeitflächen ist diese Lage besonders gut für Menschen geeignet, die urban, nachhaltig und unabhängig vom Auto leben wollen – z. B. Senioren, Studenten, Berufspendler.

Urbaner Lebensraum mit Grünbezug

Die Kombination aus städtischem Wohnen und direktem Zugang zu Parkanlagen macht Mühlburg beliebt bei Jung & Alt. Die Fanny-Hensel-Anlage, nahe gelegene Sportflächen und Spazierwege bieten Lebensqualität im Alltag – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Schulen, Hochschulen, Kliniken und Innenstadtteinrichtungen.

Mobilität & Zukunftsfähigkeit

- Direkt angebunden durch Tramlinien 2 & 6
- Nähe zur B10, Südtangente und Weststadt
- Gute Fahrradinfrastruktur & Carsharing-Angebote

Standort mit Perspektive

Karlsruhe-Mühlburg profitiert von der allgemeinen Stadtentwicklung, gezielten Modernisierungen und einer hohen Mietnachfrage in allen Altersgruppen. Die aktive Eigentümergemeinschaft, die beschlossene Fernwärmeumstellung und die ausgezeichnete Vermietbarkeit machen diese Lage besonders interessant für Anleger mit Weitblick.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fenster, Abluft Dunstabzug

Exposé - Galerie



Dokumentierte Modernisierung



Flur: Waschmaschine in Küche

Exposé - Galerie



Bad



Warmwasserboiler Bad

Exposé - Galerie

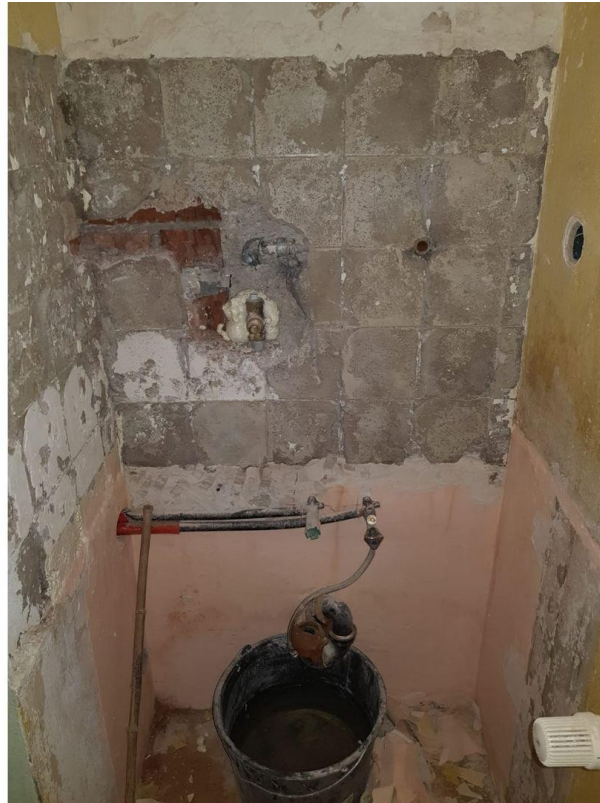


Wasserleitungen Bad



Fenster

Exposé - Galerie



Wasserleitungen Küche



Einbaumikrowelle

Exposé - Galerie



Elektrik



neuer Sicherungskasten

Exposé - Galerie



Fenster neu

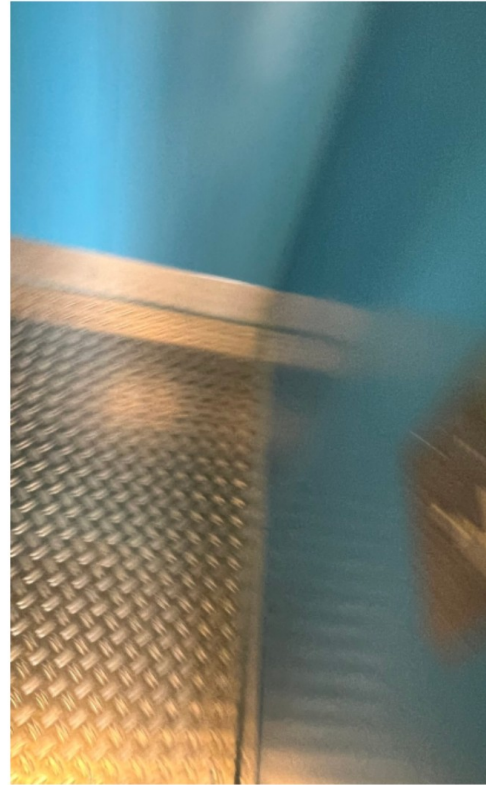


Heizkörper neu

Exposé - Galerie



Aufzug modernisiert



Aufzugstechnik



Exposé - Galerie

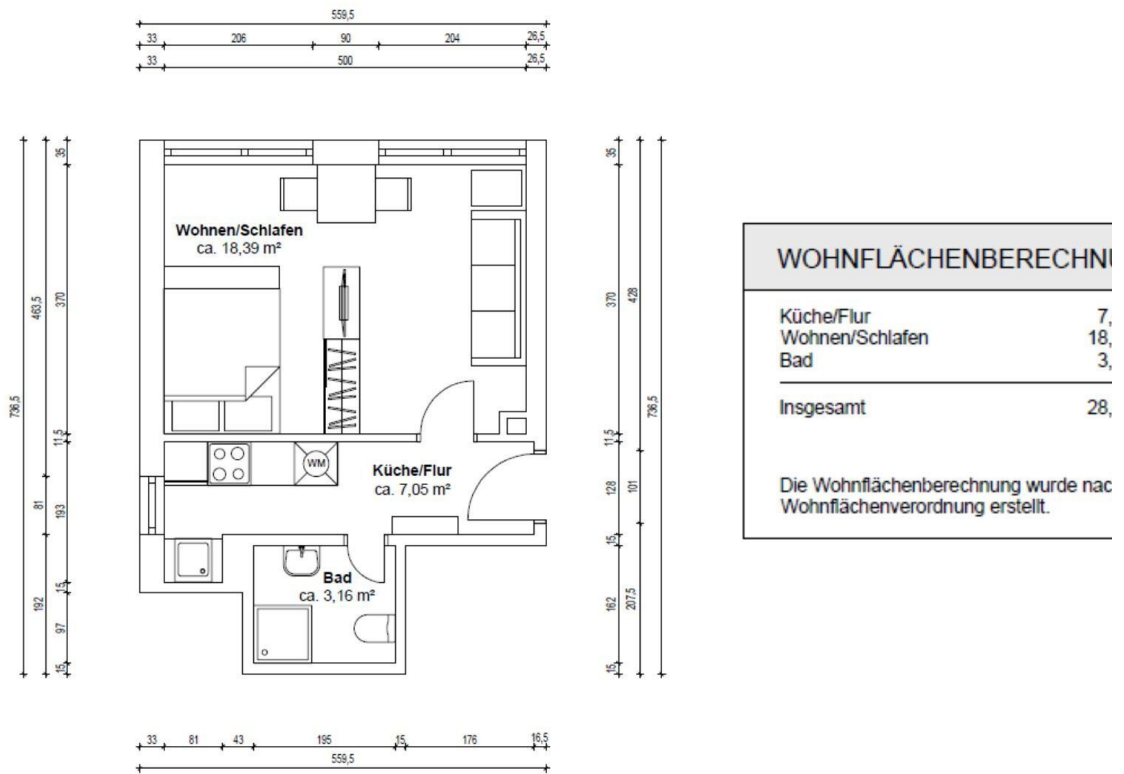


Aufzugstechnik



Wohnung - erhöhtes Erdgeschoss

Exposé - Galerie



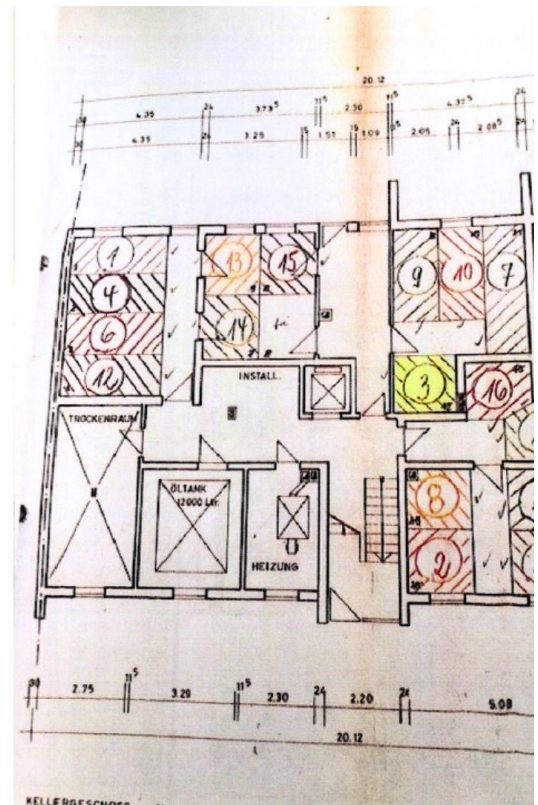
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Küche/Flur	7,
Wohnen/Schlafen	18,
Bad	3,
<hr/>	
Insgesamt	28,
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	

Grundriss

√ 3. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß rechts, mit Keller Nr. 3, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, v. Spielraum Nr. 3.

24 Tausendstel

4363



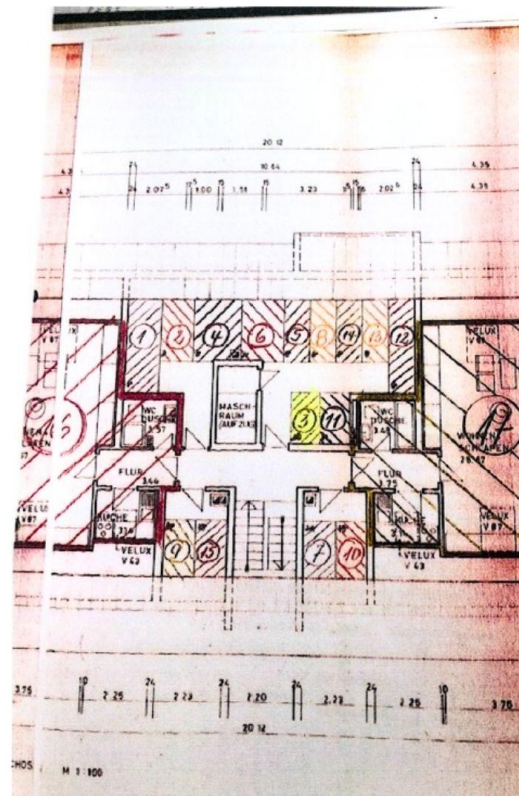
Keller № 3

Exposé - Galerie

√ 3. Miteigentumsanteil von
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß rechts,
mit Keller Nr. 3, im Aufteilungsplan mit
Nr. 3 bezeichnet, k. Speicherraum Nr. 3.

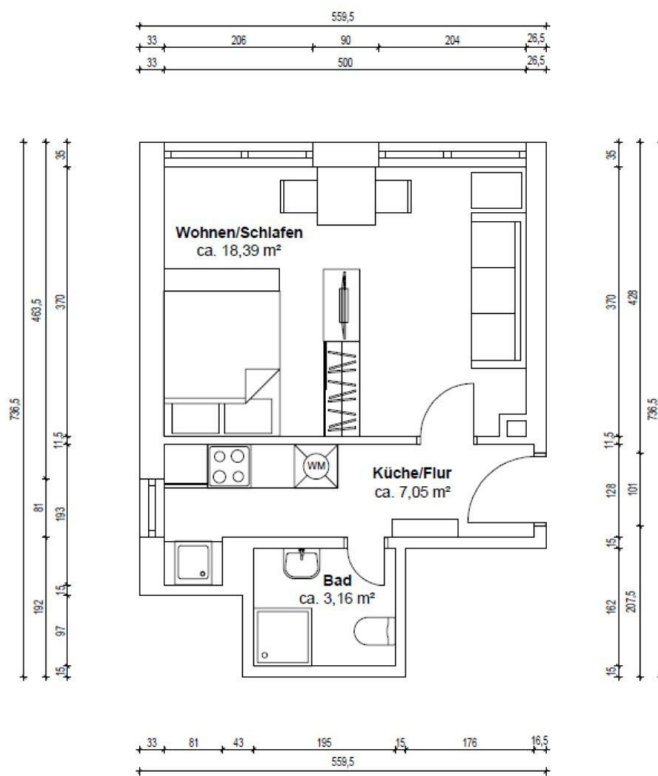
4363

24 Tausendstel



Speicherraum № 3

Exposé - Grundrisse



Grundriss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Küche/Flur	7,
Wohnen/Schlafen	18,
Bad	3,
<hr/>	
Insgesamt	28,
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	