

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Saniert & Frei: Sep. Küche m. Fenster! Mühlburg | EBK |
Fernwärme | 0% Prov. | Keller+Speicher**



Objekt-Nr. OM-455341
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **119.900 €**

76185 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	217 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ TECHNISCH MODERNISIERTES RENDITEOBJEKT / WEG AUCH +++

Diese ca. 29 m² große 1-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses kombiniert eine außergewöhnlich solide Bausubstanz mit modernster Technik.

Während viele Immobilien in dieser Preisklasse oft versteckten Sanierungsstau oder unklare Heizungsthemen aufweisen, erwerben Sie hier ein Objekt, das technisch bereits vollständig in der Zukunft angekommen ist.

+++ MASSIVE BAUWEISE ALS WERTERHALT-GARANT +++

Das Gebäude aus dem Jahr 1970 wurde in einer Qualität errichtet, die man heute im Neubau aufgrund der Kosten kaum noch findet. Es handelt sich um einen echten MASSIVBAU:

--- AUSSENWÄNDE: Mit einer Stärke von 33 CM bieten sie nicht nur eine hervorragende Tragfähigkeit, sondern auch eine exzellente natürliche Wärme- und Schalldämmung.

--- SUBSTANZ: Im Keller- und Speicherbereich ist die massive KALKSANDSTEIN-BAUWEISE deutlich sichtbar. Das bedeutet für Sie: Trockenheit, Stabilität und Langlebigkeit. Kein Vergleich zu den oft mangelhaften Nachkriegsbauten der 50er und 60er Jahre, in denen Materialknappheit den Standard drückte.

+++ DIE TECHNISCHE MODERNISIERUNG 2019/2020 +++

Hier kaufen Sie keine Wohnung, die nur "weiß gestrichen" wurde. Die Modernisierung war radikal und umfasst kritische Gewerke. Um Ihnen maximale Sicherheit zu geben, liegen BILD-NACHWEISE DER ROHBAUPHASE vor, die die offenen Wände und die neu verlegten Leitungen dokumentieren.

--- WASSERLEITUNGEN: Austausch der Warm- und Kaltwasserleitungen innerhalb von Bad und Küche

--- ELEKTRIK: Die Elektrik wurde inklusive Leitungen, Schalter und Steckdosen erneuert. Ein neuer Sicherungskasten mit modernen FI-Schutzschaltern sorgt für Sicherheit.

--- DECKEN-KONSTRUKTION: Die komplette Wohnung wurde mit RIGIPS ABGEHÄNGT. Das glättet die Oberflächen perfekt und verbirgt die neue Elektrik.

--- BELEUCHTUNG: In die abgehängten Decken wurde ein durchdachtes LED-SPOT-KONZEPT integriert, das jeden Winkel der Wohnung modern und hell ausleuchtet.

--- FENSTER & ROLLLÄDEN: Einbau hochwertiger Isolierglasfenster. Die integrierten Rollläden bieten zusätzlichen Schutz vor Hitze, Kälte und Lärm.

--- INNENAUSBAU: Neue Innentüren in Weißlack inklusive neuer Zargen, hochwertiger Laminatboden in Holzoptik und großformatige Fliesen im Sanitärbereich.

--- HEIZKÖRPER: Auch die Heizkörper im Zimmer wurden gegen moderne, effiziente Modelle getauscht.

+++ DAS RAUMWUNDER: SEPARATE KÜCHE MIT FENSTER +++

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal! In 1-Zimmer-Wohnungen finden Sie meist nur dunkle Kochnischen oder Pantry-Küchen im Wohnraum. Hier haben Sie ein ECHTES ZIMMER:

--- BAULICHE TRENNUNG: Kochen und Wohnen/Schlafen sind strikt getrennt. Das bedeutet: Keine Gerüche in den Textilien und mehr Ruhe im Wohnbereich.

--- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG: Die HÄCKER-EINBAUKÜCHE. Sie verfügt über Markengeräte von BLAUPUNKT (Backofen, Kochfeld, Einbaumikrowelle) und eine BEKO-Waschmaschine. Sie müssen nur noch einen Einbaukühlschrank kaufen.

--- **TECHNIK-HIGHLIGHT:** Die Dunstabzugshaube arbeitet mit **ECHTER ABLUFT** nach außen – in Kombination mit dem großen Fenster ein unschlagbarer Vorteil für das Raumklima.

Ausstattung

+++ SOLIDE WEG & PROFESSIONELLE VERWALTUNG +++

Gepflegte Wohneigentümergeinschaft (17 Einheiten): Das Objekt wird von einer langjährigen Verwaltung betreut. Die Eigentümerstruktur achtet konsequent auf den Werterhalt, was sich in den Beschlüssen und durchgeführten Modernisierungen widerspiegelt. Man sieht es am gepflegten Zustand des Treppenhauses und der Außenanlagen. Hier wird auf das gemeinsame Eigentum geachtet.

--- **HAUSGELD-STRUKTUR:** Das monatliche Hausgeld beträgt 217 € (Wirtschaftsplan 2027) und deckt die gestiegenen Energiekosten bereits realistisch ab.

--- **TRANSPARENZ:** Darin enthalten sind ca. 35 € Instandhaltungsrücklage. Auf den Mieter umlegbare Kosten: ca. 152 € Monat

+++ SOLIDE WEG-STRUKTUR & FINANZIELLE WEITSICHT +++

Die Wohnung ist Teil einer äußerst stabilen und vorausschauend handelnden Eigentümergeinschaft. Die finanzielle Ausstattung des Objekts ist überdurchschnittlich:

- **HOHE RÜCKLAGEN:** Zum 31.12.2025 verfügte die WEG über eine Instandhaltungsrücklage von stolzen 94.263 €. Der anteilige Betrag für diese Wohneinheit (ca. 2.262 €) geht beim Kauf direkt auf den Erwerber über und bietet ein Sicherheitspolster.
- **STRATEGISCHE INVESTITION:** Um diesen Liquiditätspuffer für künftige Eventualitäten unangetastet zu lassen, hat die Gemeinschaft die aktuellen Modernisierungen (Elektro-Hauptverteilung & Balkoninstandsetzung Hofseite) gezielt über eine Sonderumlage finanziert.
- **IHR EXKLUSIVER VORTEIL:** Die anteilige beschlossene Sonderumlage 2026 von ca. 2.400 € für die Wohnung wird vom Verkäufer beglichen. Sie erwerben somit eine technisch aufgewertete Immobilie und profitieren gleichzeitig von der hohen, unberührten Gemeinschaftsrücklage im Hintergrund.
- **MODERNISIERT:** Durch die aktuell abgeschlossenen und bereits finanzierten Maßnahmen (Aufzug, Balkone Strassenseite, Fernwärme-Anschluss 2025, Elektro-Modernisierung 2026) ist das Objekt technisch hervorragend aufgestellt. Ein engagierter Beirat sorgt zudem für die kontinuierliche Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

+++ BEREITS DURCHGEFÜHRTE & BEZAHLTE MASSNAHMEN +++

--- 2008: Erneuerung der **STEIGLEITUNGEN** im Haus.

--- 2012: Umfassende Sanierung der Balkone auf der Strassenseite.

--- 2014: Energetische **FASSADENDÄMMUNG** und Installation einer neuen Feuertreppe.

--- 2021: Modernisierung der **AUFZUGSANLAGE** für ca. 45.000 €.

--- 2025: Anschluss an die **FERNWÄRME** inklusive **HYDRAULISCHEM ABGLEICH** der gesamten Heizanlage. Rückbau der alten Ölanlage beschlossen und beauftragt.

--- **DIGITALISIERUNG:** **GLASFASERANSCHLUSS** ist in der WEG bereits vorhanden. Beim Fernsehen haben Sie die freie Wahl – keine Bindung an teure Sammelverträge.

+++ LAGERLOGISTIK & KOMFORT +++

Vergessen Sie Platzprobleme. Zu dieser Wohnung gehört ein Maximum an Sondereigentum. Per Aufzug erreichbar:

--- **EIGENER KELLERRAUM:** Sicher, trocken und geräumig.

--- **EIGENER SPEICHERRAUM:** Ein separates Abteil direkt unter dem Dach. ---

--- **WASSER-ABRECHNUNG:** Die Wasserkosten werden gerecht und transparent nach **PERSONEN** umgelegt.

--- WARMWASSER-VORTEIL: Die Versorgung erfolgt dezentral über einen modernen STIEBEL ELTRON Boiler. Das bedeutet: Sie zahlen nur das, was Sie tatsächlich verbrauchen, direkt über Ihren Stromanbieter. Keine Verluste über lange Leitungswege und keine Streitigkeiten bei der Nebenkostenabrechnung!

+++ KOSTENVORTEIL: KEINE LEGIONELLEN-PRÜFPFLICHT +++

Ein riesiger Vorteil für Vermieter und Selbstnutzer: Da das Warmwasser dezentral über ein modernes Stiebel Eltron System erzeugt wird, entfallen die kostspieligen und regelmäßigen Legionellenprüfungen, die bei zentralen Großanlagen gesetzlich vorgeschrieben sind.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

+++ KAUFPREIS: 119.900 € (+ 4.000 € ABLÖSE KÜCHE) +++

--- Separater Ausweis GRUNDERWERBSTEUER ERSPARNIS

+++ WARUM DIESE IMMOBILIE EINE SICHERE BANK SEIN KÖNNTE +++

--- PROVISIONSFREI: Ersparnis ca. 4.400 € Maklergebühr

--- BANKFÄHIGKEIT: Die Kombination aus dokumentierter Kernsanierung, dem neuen modernen Fernwärmeanschluss (erfüllt die 65%-EE-Vorgabe des GEG) und der finanzstarken Rücklage macht die Finanzierung für jede Bank äußerst attraktiv. Durch den hervorragenden Primärenergiefaktor der Karlsruher Fernwärme ist das Objekt langfristig vor künftigen CO2-Abgaben geschützt und für "Green-Loan"-Finanzierungen prädestiniert.

--- BELEIHUNGSQUOTE: Die Bilder der Sanierung (Leitungsverlegung/Elektrik) belegen den realen Sachwert. Das hilft Ihnen, bessere Zinskonditionen und eine höhere Beleihung zu erhalten.

--- ENERGIE-POTENZIAL: Der aktuelle Verbrauchsausweis (Klasse D, 116 kWh) basiert noch auf der alten Ölheizung. Mit der Umstellung auf FERNWÄRME 2025 wird sich der Energiewert bei der nächsten Erstellung signifikant verbessern – ein wichtiger Faktor für die künftige EU-Gebäuderichtlinie (ESG).

+++ FAZIT FÜR KAPITALANLEGER & EIGENNUTZER +++

Hier kaufen Sie keine "Kopfschmerz-Immobilie". Während Sie bei anderen Objekten oft erst 5.000 € Makler zahlen und dann für 20.000 € die Elektrik und Leitungen sanieren müssen, ziehen Sie hier einfach ein oder vermieten sofort.

--- FÜR ANLEGER: Sofortiger Cashflow

--- FÜR SENIOREN: Barrierearmer Zugang, Aufzug bis in die Lagerräume, kurze Wege zu Ärzten.

--- FÜR SINGLES: Ein modernes, helles Zuhause mit einer echten Küche und viel Stauraum.

+++ TECHNIK-UPGRADE 2026: ZUKUNFTSSICHER INVESTIEREN +++

Während andere Eigentümergemeinschaften notwendige Sanierungen aufschieben, handelt diese WEG vorausschauend:

FERNWÄRME: Die alte Ölheizung wurde bereits demontiert und durch einen modernen Fernwärmeanschluss ersetzt. Der Rückbau des alten (bereits leeren) Tanks ist bereits beauftragt.

ELEKTRO-REVOLUTION: Eine umfassende Sanierung der Elektroverteilung im Keller sowie die Maximierung des Hausanschlusses wurden aktuell beschlossen. Dies ermöglicht künftig den problemlosen Betrieb von Durchlauferhitzern in allen Einheiten und schafft die Basis für moderne E-Mobilität (Wallboxen). Ein echtes Zukunfts-Argument!

MODERNISIERUNGEN: Mit der beschlossenen Sonderumlage von 100.000 € wird das Gemeinschaftseigentum (Elektrik & Balkon-Modernisierung Hofseite) massiv aufgewertet. Wichtig für Sie: Die Wohnung hält 24/1.000 MEA – die anteilige Sonderumlage von 2.400 € vom Verkäufer bezahlt!

Fazit: Sie erwerben eine umfassend modernisierte Wohnung in einem Gebäude, das nach der Elektrosanierung technisch auf dem neuesten Stand ist.

Lage

+++ KARLSRUHE-MÜHLBURG: DAS URBANE HERZ DER FÄCHERSTADT +++

Mühlburg kombiniert wie kaum ein anderer Stadtteil urbanes Leben mit grünen Ruheoasen. Die Wohnung liegt so zentral, dass Sie kein Auto benötigen – ideal für das moderne, nachhaltige Stadtleben.

+++ IHR ALLTAG: SICHER & KOMFORTABEL +++

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach Hause: Sie öffnen das ABGESCHLOSSENE HOFTOR zum Hinterhof. Hier parken Sie Ihr Fahrrad sicher und wettergeschützt an den überdachten Fahrradstellplätzen. Durch den Kellereingang gelangen Sie direkt ins Haus und in Ihre Wohnung. Sicherheit wird hier großgeschrieben!

+++ INFRASTRUKTUR DER KURZEN WEGE +++

--- **NAHVERSORGUNG:** Supermärkte, Bäcker, Metzger und der lokale Wochenmarkt sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

--- **GESUNDHEIT:** Apotheken, Drogerien sowie Hausärzte, Zahnärzte und Physiotherapeuten befinden sich in einem Radius von nur 3-5 Gehminuten.

--- **MOBILITÄT:** Die Haltestelle „Philippstraße“ (Tram 2 & 6) liegt praktisch vor der Tür (4 Min. Fußweg). Von dort sind Sie in nur 8 Minuten mitten auf dem Marktplatz oder am Kaiserplatz.

Das ist eine sehr kluge Ergänzung. Mühlburg ist durch die perfekte Anbindung an die Bahnen und die Nähe zur City genau der Spot, den Studenten und Pendler suchen. Damit decken wir die gesamte Palette der krisensicheren Mieter ab.

--- **HOHE MIETNACHFRAGE: IDEAL FÜR KLINIK, CAMPUS & PENDLER ---**

Die zentrale Lage in Mühlburg garantiert eine außergewöhnlich breite und bonitätsstarke Mieterstruktur:

MEDIZINISCHES PERSONAL: Das STÄDTISCHE KLINIKUM KARLSRUHE ist nur 1,2 km entfernt. Dies sichert eine dauerhaft hohe Nachfrage durch Ärzte und Pflegepersonal, die kurze Arbeitswege schätzen.

STUDENTEN & AKADEMIKER: Durch die Haltestelle direkt vor der Tür ist das KIT (Karlsruher Institut für Technologie) sowie die Hochschule Karlsruhe (HKA) in ca. 10–12 Minuten erreichbar. Die Wohnung ist aufgrund der separaten Küche und der hochwertigen Ausstattung ein begehrtes Objekt auf dem studentischen Wohnungsmarkt.

BERUFSPENDLER: Dank der schnellen Anbindung an die Südtangente (B10/B36) und den ÖPNV-Knotenpunkt Mühlburger Tor ist die Wohnung ideal für Pendler, die im Umland arbeiten, aber die Vorzüge des urbanen Karlsruher Lebens genießen möchten.

FAZIT: Ein Leerstandsrisiko ist an diesem Standort praktisch ausgeschlossen.

+++ GRÜN- & FREIZEITWERT +++

Die FANNY-HENSEL-ANLAGE, eine wunderschöne Parkanlage, liegt nur 300 Meter entfernt. Ob Joggen, Spazierengehen oder Entspannen – Sie haben das Grün direkt vor der Haustür. Auch Schulen aller Zweige (Grundschule bis Gymnasium) sowie Kindergärten befinden sich im direkten Umkreis.

+++ VOLLE PRIVATSPHÄRE TROTZ ERDGESCHOSS +++

Viele scheuen das Erdgeschoss – hier ist das unbegründet!

--- HOCHPARTERRE: Die Wohnung liegt erhöht. Die FENSTERUNTERKANTE befindet sich deutlich über dem Gehwegniveau der Passanten.

--- ABSTANDSHALTER: Ein liebevoll gepflegtes, VORGELAGERTES BLUMENBEET sorgt für zusätzlichen physischen Abstand zur Straße. Niemand kann Ihnen in die Fenster schauen, während Sie den Blick nach draußen genießen.

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

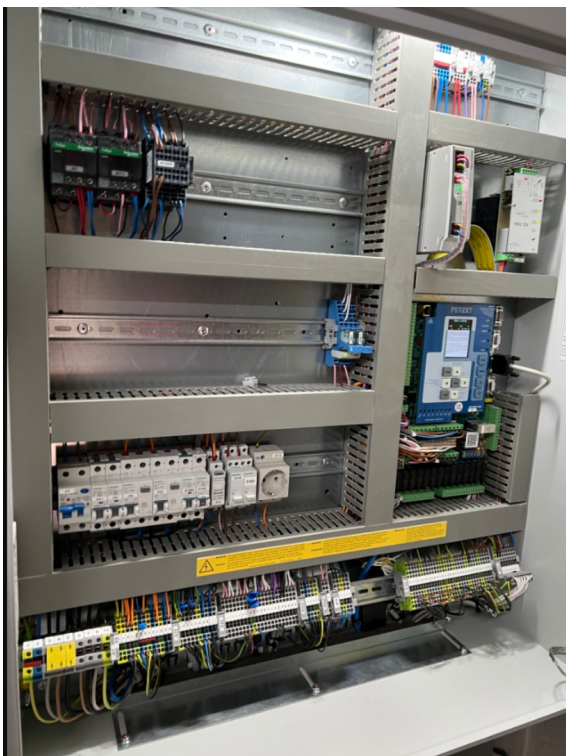


Zimmer Tür zu Küche

Exposé - Galerie



Zukunftssicher: 2025 Fernwärme



Zukunftssicher: Aufzugstechnik



Exposé - Galerie



Flur: Waschmaschine in Küche



Bad: modern, hell

Exposé - Galerie



Warmwasserboiler Bad

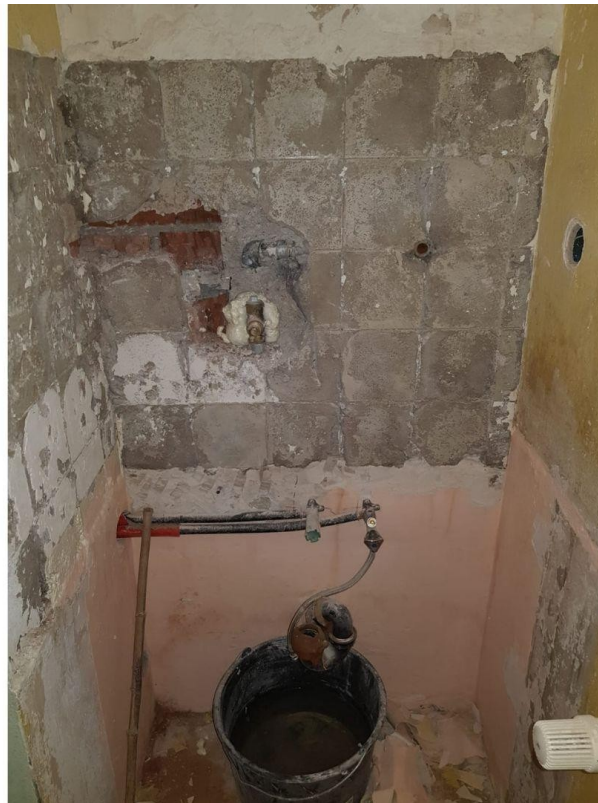


Wasserleitungen Bad

Exposé - Galerie



Tageslicht-Küche: Fenster



Wasserleitungen Küche

Exposé - Galerie



Einbaumikrowelle



Elektrik auf Neubau-Niveau

Exposé - Galerie



neuer Sicherungskasten



Fenster neu

Exposé - Galerie

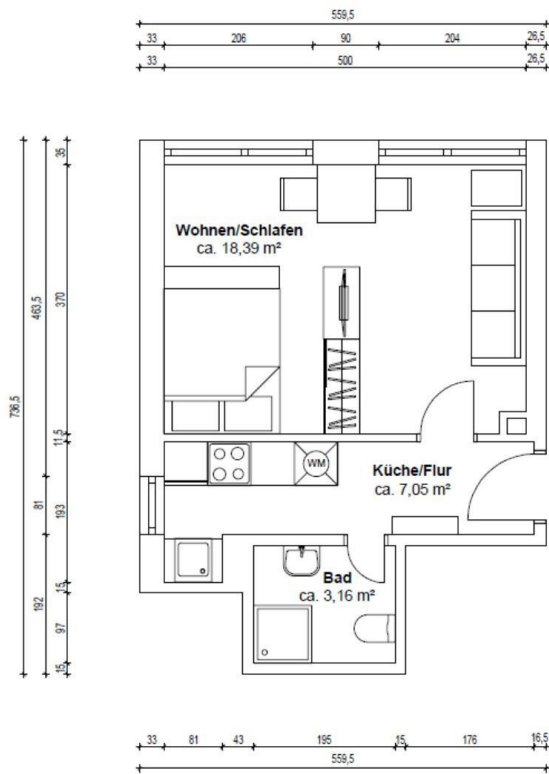


Heizkörper neu



Wohnung - erhöhtes Erdgeschoss

Exposé - Galerie



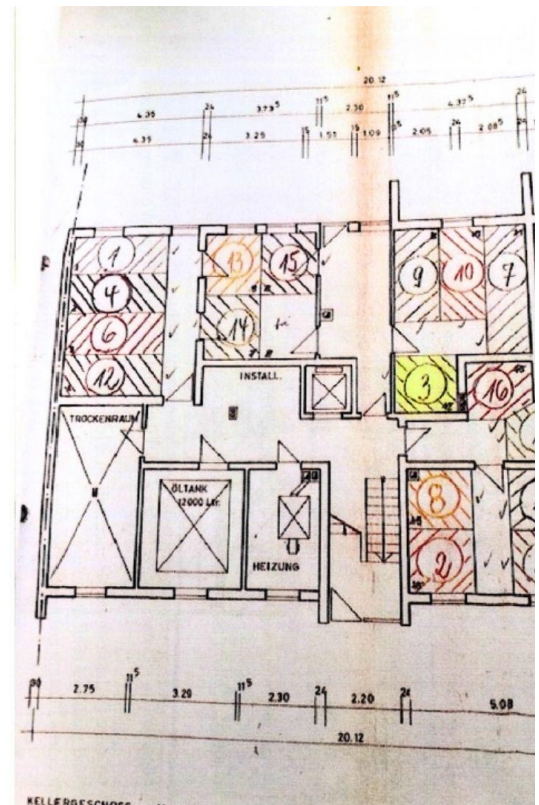
Grundriss

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

√ 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



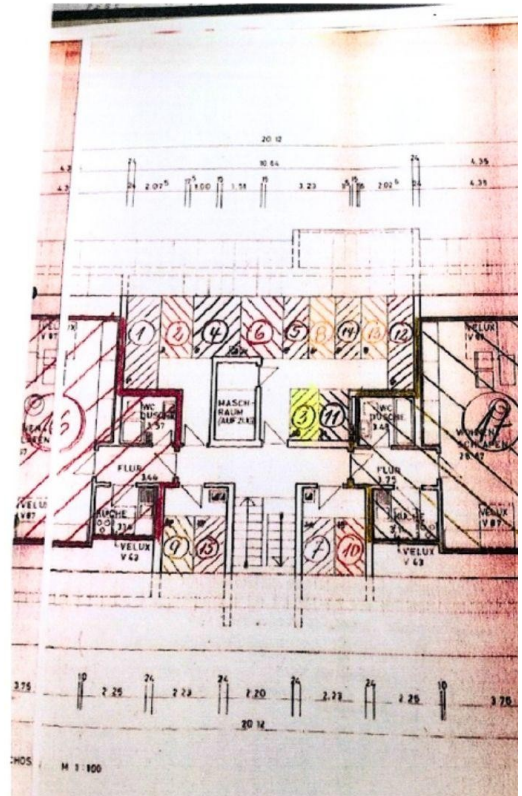
Keller № 3

Exposé - Galerie

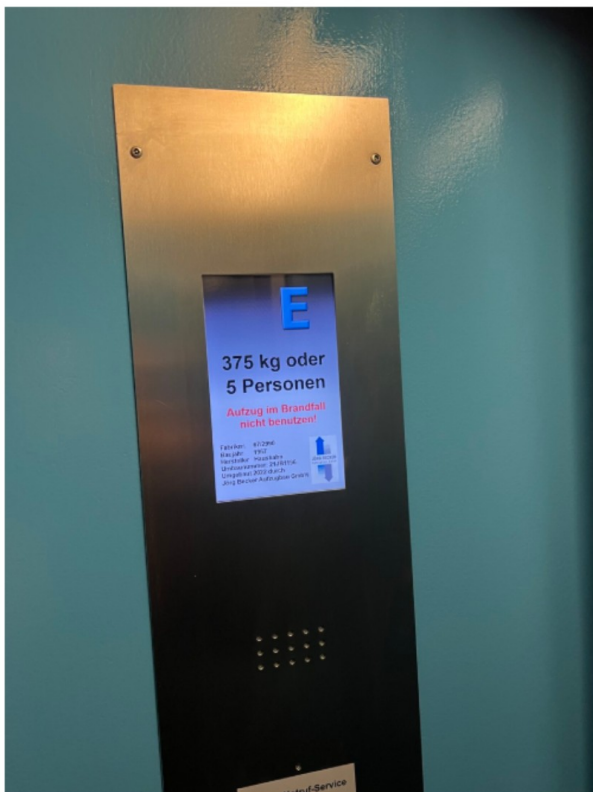
√ 3. Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoß rechts, mit Keller Nr. 3, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, k. Speicherraum Nr. 3.

↓ 24 Tausendstel

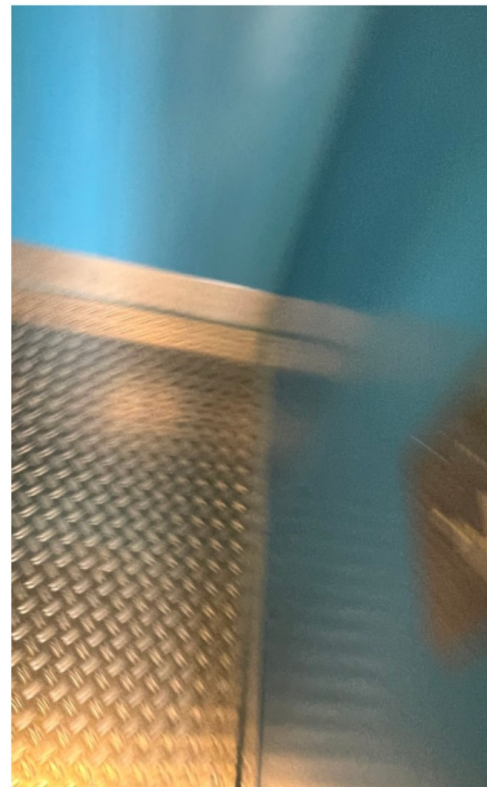
4363



Speicherraum № 3



Aufzug modernisiert



Exposé - Galerie



Aufzugstechnik



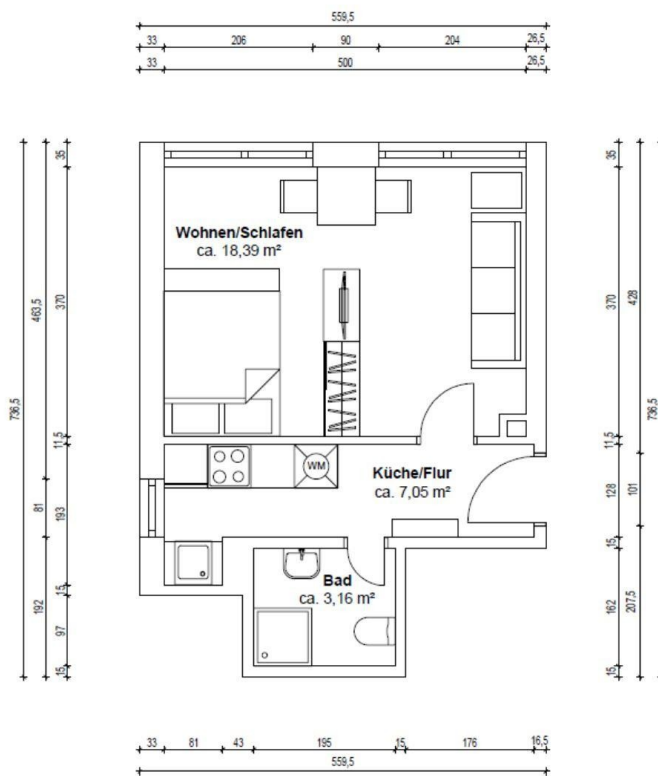
Dokumentierte Sanierung

Exposé - Galerie



2025 neu Fernwärme

Exposé - Grundrisse



Grundriss

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

Exposé - Grundrisse

