

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Weststadt: 2-Zi + TG | Technisch modernisiert | Balkon |
EBK | FREI | WG geeignet**



Objekt-Nr. OM-465053

Wohnung

Verkauf: **194.999 €**

Lessingstr. 64
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	44,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	401 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ FERNWÄRME | BJ 1988 | WOHNUNG MODERNISIERT | STARKE WEG +++

- + PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!
- + SICHERHEIT: FERNWÄRME statt klassischer Gas-/Öl-Heizung
- + ZUSTAND: UMFASSEND ERNEUERT – Einziehen statt sanieren!
- + Tiefgaragenstellplatz (Einzelparker, kein Duplex)

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in der Lessingstraße in Karlsruhe-Weststadt, Baujahr 1988. Das Objekt gehört zum Moninger-/Studienresidenz-Areal und unterscheidet sich damit klar von vielen klassischen Vorkriegs- oder Nachkriegswohnungen, bei denen Käufer heute vor allem Angst vor offenen Gewerken, Heizungsthemen oder späteren Überraschungen haben.

Stattdessen treffen hier solide Baujahr 1988 Substanz, Fernwärme, Aufzug, Tiefgarage und eine im Sondereigentum umfassend erneuerte Wohnung aufeinander.

+++ HISTORIE & SUBSTANZ: DAS "MONINGER-FUNDAMENT" +++

- Massivbauweise für die Ewigkeit: Das Gebäude wurde ursprünglich im Auftrag der Moninger Brauerei (vermutlich als Bierlager) errichtet.
- Beton-Spezialbau: Die extrem solide Bauweise mit massivstem Betoneinsatz (besonders im Kellerbereich) sorgt für eine überdurchschnittliche Statik und Langlebigkeit.
- Einzigartiges Raumgefühl: Ein Indiz für die historische Nutzung sind die beeindruckenden Deckenhöhen von 3,50 m bis 4,00 m. Dies sorgt für ein großzügiges, luftiges Wohnklima (gerade im Treppenhaus), das Sie in klassischen 80er-Jahre-Bauten sonst vergeblich suchen.

Gerade das macht das Angebot aktuell interessant: Viele Käufer suchen 2026 kein „Objekt mit Potenzial“, sondern ein Zuhause oder Investment mit möglichst klarer Ausgangslage. Genau hier punktet diese Wohnung.

Der Grundriss ist effizient und vielseitig: Beide Zimmer sind separat vom Flur aus begehbar. Dadurch eignet sich die Wohnung für mehrere Käufergruppen gleichzeitig:

- EIGENNUTZER, die ohne Sanierungsstress in guter Weststadtlage wohnen möchten
- SINGLES oder JUNGE PAARE, die 2 Zimmer flexibel nutzen wollen
- ELTERN-MODELL, bei dem ein Zimmer vom eigenen Kind genutzt und das zweite zur Entlastung der Finanzierung vermietet werden kann
- spätere flexible Vermietung an Singles, Pendler, Berufseinsteiger oder als ruhige 2er-WG
- Sofort Vermietung möglich zB Studenten WG. Nur Betten kaufen und Cash Flow erzielen.

PREISSTRUKTUR:

- WOHNUNG: 194.999 €
- EBK, Geräte, vorhandene Möblierung wie auf Fotos (Abschlagszahlung): 7.500 €
- TIEFGARAGENSTELLPLATZ: 20.000 € (Einzelparker, kein Duplex)
- GESAMTPREIS: 222.499 €

Der große Balkon (Osten) erstreckt sich über beide Zimmer. Zusammen mit Aufzug, Kellerraum, Fahrradraum und Tiefgaragen-Einzelstellplatz ergibt sich ein in dieser Lage ungewöhnlich rundes Gesamtpaket.

+++ HAUSGELD / RÜCKLAGEN 2026 WIRTSCHAFTSPLAN +++

Hausgeld gesamt (Wohnung und TG): ca. 401,35 € / Monat

Anteilige Rücklagen (Wohnung und TG): ca. 3.250 €

Nach aktuellem Kenntnisstand keine beschlossenen Sonderumlagen.

Anmerkung:

2.191,40 € Vorauszahlung Heizung / Wasser. Ist überdurchschnittlich hoch, da die Wohnung bisher warm pauschal vermietet wurde.

Ausstattung

Hier wurde nicht nur optisch aufgefrischt, sondern in den entscheidenden Bereichen substanzuell erneuert. Genau das unterscheidet die Wohnung von vielen Vergleichsangeboten, bei denen nach dem Kauf erst Elektriker, Sanitärfirma und Küchenstudio organisiert werden müssen.

+++ IN DER WOHNUNG WURDEN ERNEUERT +++

- Steigstrang Wasser Wohnung im Bad, Wasserleitungen Bad
- Elektrik Kabel erweitert im Flur / Küchenbereich
- Flur, Bad komplette Deckenabhängung mit Rigips und LED Spots

+++ BAD / FLIESSEN / INNENAUSBAU +++

- Badezimmer vollständig modernisiert
- deckenhoch neu gefliest
- Geberit-WC Vorwandelement, Grohe-Armaturen, Limodor-Lüfter
- flache Duschtasse 90 x 90 cm (Acryl)
- Küche, Flur und Bad neu gefliest
- Wände nach Elektrikerarbeiten neu verputzt, tapeziert und gestrichen

+++ KUECHE +++

- Fronten Hochglanzlack weiss
- Ceranfeld und Backofen (Bosch)
- Abluft-Dunstabzug
- Einbau Kühlschrank Küche, zusätzlich frei stehende Kühl/Gefriekombi im Flur neben Waschmaschine

+++ WEITERE AUSSTATTUNG +++

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

+++ WIRTSCHAFTLICHKEIT: SICHERHEIT DURCH GRÖSSE +++

Das Objekt ist Teil einer Eigentümergeinschaft (WEG), die über ein Areal von 14.188 m² und 17 Hausnummern verfügt:

- Die Gemeinschaft: Kriegsstr. 210-218, Lessingstr. 64-68 und Moningerstr. 15-29 bilden eine wirtschaftliche Einheit mit mehreren hundert Wohneinheiten.

- Zwei fest angestellte Hausmeister: Eine Seltenheit in dieser Objektgröße. Das sorgt für maximale Sicherheit, sofortige Instandsetzungen und eine tadellose Außenwirkung der gesamten Anlage.
- Gepflegtes Erscheinungsbild: Hier gibt es keine "Villa Kunterbunt" bei der Beschilderung. Ein einheitliches, sauberes Erscheinungsbild (von der Klingel bis zum Flur) ist durch die Hausverwaltung garantiert. Das sichert Ihnen langfristig eine gehobene Mieterstruktur und den Werterhalt Ihrer Immobilie.
- Kosteneffizienz: Da sich die Kosten für diese 2 Hausmeister auf 100.000 Miteigentumsanteile verteilen (Verkaufs Wohnung hält 220.898 MEA Anteile), profitieren Sie von einem gepflegten Umfeld bei moderaten Nebenkosten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Auch im Gemeinschaftseigentum wurde über Jahre hinweg investiert. Viele der Punkte, die Käufer bei älteren Bestandswohnungen abschrecken, wurden hier bereits angegangen oder umgesetzt.

- Dach- und Abdichtungsmaßnahmen
- Aufzug
- Hauseingangstür, Briefkastenanlage
- Treppenhaus- und Flurbereiche laufend verbessert: Böden, Malerarbeiten, energiesparende Lampen
- Fernwärme statt klassischer Gas-/Öl-Heizung: Dadurch besteht eine deutlich entspanntere Ausgangslage als bei vielen älteren Bestandsobjekten mit typischen Heizungsfragen.
- Gute Finanzierbarkeit: Dank der Kombination aus Baujahr 1988 und Fernwärme stufen GEG affine Banken das Objekt als wertstabil und eher risikoarm ein, was Ihnen den Zugang zu besseren Zinskonditionen und einer reibungslosen Kreditprüfung ermöglicht
- Nach aktuellem Kenntnisstand keine beschlossenen Sonderumlagen.

+++ WICHTIG FÜR KÄUFER +++

Dieses Objekt sollte deshalb nicht mit unsanierten Bestandswohnungen verglichen werden, bei denen nach dem Kauf erst Dach, Aufzug, Elektrik, Leitungen oder Eingangsbereiche zum Thema werden. Hier wurde bereits über Jahre hinweg investiert – in der Wohnung selbst und auch in der Gesamtanlage.

+++ WICHTIGE RAHMENDATEN +++

- Baujahr 1988
- Fernwärme statt klassischer Gas-/Öl-Heizung
- Energieeffizienzklasse E
- Endenergieverbrauch 140,00 kWh/(m²a)

Gerade dieser Punkt ist im aktuellen Markt wichtig: Fernwärme + Baujahr 1988 bedeuten eine deutlich ruhigere Ausgangslage als bei vielen älteren Bestandsobjekten mit typischen Heizungs- und Sanierungsthemen.

Der Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplexparker) ist in dieser Lage ein zusätzlicher Komfort- und Wertbaustein. Er verbessert Alltag, Vermietbarkeit und Wiederverkauf deutlich. Gerade da er separat von der Wohnung vermietbar ist.

Verkauf direkt vom Eigentümer, provisionsfrei.

Lage

+++ STRASSENBAHNHALTESTELLEN +++

- Lessingstraße (Gartenstraße): ca. 300 m
- Arbeitsagentur (Brauerstraße): ca. 500 m
- Otto-Sachs-Straße (Brauerstraße): ca. 650 m
- Weinbrennerplatz: ca. 750 m
- Mathystraße: ca. 1,2 km

+++ ÖPNV +++

- Innenstadt / Kaiserallee / Kaiserstraße: ca. 900–1.300 m
- Hauptbahnhof Karlsruhe: ca. 2,5 km
- Brauerstraße / Südtangente (B10): in kurzer Distanz erreichbar

Die Lessingstraße gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Karlsruher Weststadt. Die Kombination aus ruhiger Wohnstraße, gewachsenem Umfeld, kurzer Distanz zur Innenstadt und sehr guter Anbindung macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für spätere Vermietung attraktiv.

+++ HOCHSCHULEN +++

- ZKM / HfG: ca. 550 m
- Akademie der Bildenden Künste: ca. 1,2 km
- Karlshochschule: ca. 1,4 km
- Hochschule Karlsruhe – University of Applied Sciences (HKA), ehemals Fachhochschule Karlsruhe: ca. 1,5 km
- KIT Campus Süd (ehemals Universität Karlsruhe TH): ca. 3,2 km
- Hochschule für Musik / Schloss Gottesaue: ca. 3,6 km

Gerade für das Eltern-Modell ist das stark: Statt eine kleine 1-Zimmer-Wohnung allein für das eigene Kind zu kaufen, bietet diese 2-Zimmer-Wohnung die Möglichkeit, ein Zimmer selbst zu nutzen und das zweite Zimmer zu vermieten, wodurch die Finanzierung deutlich besser abgedeckt werden kann.

+++ SUPERMÄRKTE IM 1-KM RADIUS +++

- Lidl, REWE, Penny: ca. 300 - 400 m
- Alnatura Bio Super Natur Markt: ca. 600 m
- Frische-Tipp: Gutenbergplatz 3 x wöchentlich Wochenmarkt: ca. 700 m
- CAP-Markt: ca. 900 m
- Netto Marken-Discount: ca. 950 m

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



Flur mit Küche

Exposé - Galerie



Einbaukühlschrank unten



Küche mit Abluft

Exposé - Galerie



Sanierung



Sanierung

Exposé - Galerie



Sanierung



Sanierung



Exposé - Galerie



Sanierung



Zimmer rechts

Exposé - Galerie



Balkon



Kühl Gefrierkombi, Waschmaschi

Exposé - Galerie

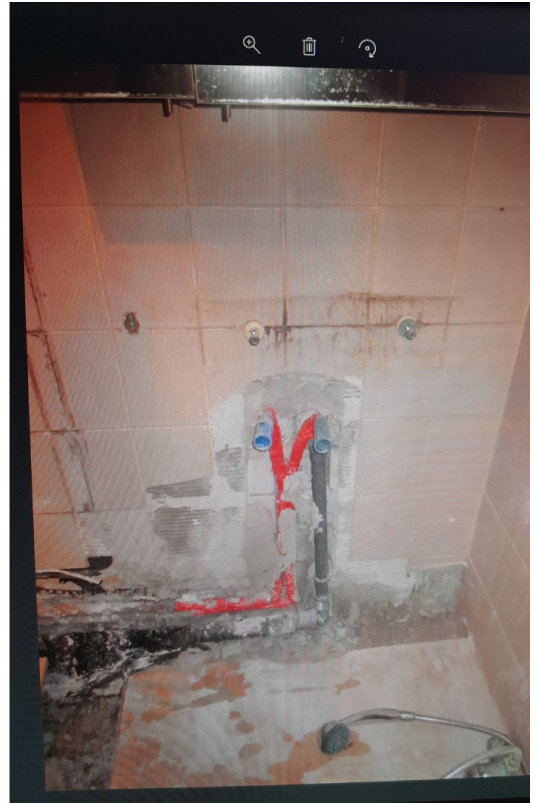


Geberit Unterputzpülkasten



Handtuchhalterheizkörper

Exposé - Galerie



Bad Sanierung



Steigstrang Sanierung

Exposé - Galerie



Bad Sanierung



Flur Waschmaschinenanschluss

Exposé - Galerie



Zimmer links



Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer links



2 Zimmer Wohnung

Exposé - Galerie

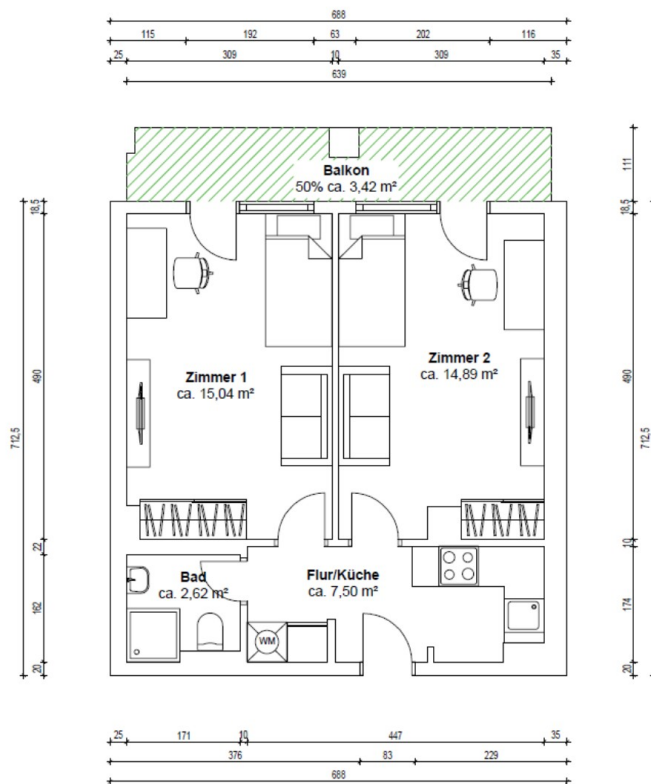


Moninger Anlage



Moninger Anlage

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Zimmer 1	15,04 m ²
Zimmer 2	14,89 m ²
Bad	2,62 m ²
Flur/Küche	7,50 m ²
Balkon 50%	3,42 m ²
Insgesamt	43,47 m²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

Grundriss