

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

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



Objekt-Nr. OM-467163

### Wohnung

Verkauf: **198.500 €**

Lessingstr. 64  
76135 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	401 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++ FERNWÄRME 140 kWh | STUDENTEN WG | MÖBLIERT – SOFORT VERMIETBAR | MODERNISIERT | OST-BALKON | STARKE WEG | TG EINZELPARKER +++

++ PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!

++ SICHERHEIT: FERNWÄRME statt Gas/Öl

++ ZUSTAND: UMFASSEND ERNEUERT – Einziehen statt sanieren!

++ TIEFGARAGENSTELLPLATZ (Einzelparker, kein Duplex)

Zum Verkauf steht eine bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in der Lessingstraße (Karlsruhe-Weststadt), Baujahr 1988. Bisher als WG vermietet, aktuell leer und sofort bezugsfertig. Das Objekt gehört zum Moninger-/Studienresidenz-Areal. Keine Angst vor offenen Gewerken oder alten Heizungen: Hier treffen solide 1988er-Substanz, Fernwärme, Aufzug, Tiefgarage und eine umfassend erneuerte Wohnung aufeinander.

+++ DER BESICHTIGUNGSRUNDGANG WIRD SIE BEGEISTERN +++

Schon die Ankunft zeigt, wie unkompliziert der Alltag hier ist:

- Für Fahrradfahrer: Sie fahren im Erdgeschoss vor und stellen Ihr Rad im sicheren, abschließbaren Fahrradraum des Hauses ab. Von dort trennen Sie nur zwei kleine Stufen von Ihrer Wohnungstür.

- Für Autofahrer: Sie parken entspannt auf Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz. Das Treppenhaus schließt direkt an. So gelangen Sie selbst an verregneten Tagen komplett trockenen Fußes hinauf ins Erdgeschoss.

- Der grüne Innenbereich: Im geschützten, rückwärtigen Bereich der großzügigen Anlage erwartet Sie eine wunderschöne Gemeinschaftsfläche mit gepflegtem Rasen und einem kleinen Kinderspielplatz – eine Oase mitten in der Stadt mit kurzen Zugängen zur Kriegsstraße und Moningerstraße.

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

- Massivbauweise: Das Gebäude wurde ursprünglich im Auftrag der Moninger Brauerei (vermutlich als Bierlager) errichtet.

- Beton-Spezialbau: Die extrem solide Bauweise mit massivstem Betoneinsatz sorgt für überdurchschnittliche Statik und Langlebigkeit.

- Raumgefühl: Ein Indiz für die Historie sind die beeindruckenden Deckenhöhen von 3,50m bis 4,00m. Dies sorgt für ein luftiges Wohnklima (gerade im Treppenhaus), das man in klassischen 80er-Jahren-Bauten vergeblich sucht. Es ist prinzipiell möglich, eine Hochebene einzubauen und mehr Platz zu gewinnen.

Käufer suchen 2026 kein „Objekt mit Potenzial“, sondern ein Investment mit klarer Ausgangslage. Der Grundriss ist effizient: Beide Zimmer sind separat vom Flur begehbar.

- INVESTOREN: Sofortige Vermietung als Studenten-WG. Nur Betten kaufen und Cashflow erzielen.

- EIGENNUTZER: Ohne Sanierungsstress in bester Weststadtlage wohnen.

+++ ATTRAKTIVE PREISSTRUKTUR: IHR ALL-IN-PAKET FÜR 219.000 € +++

Für maximale Transparenz ist das Gesamtobjekt wie folgt fair aufgeteilt:

- KAUFPREIS WOHNUNG: 198.500 € (modernisiert & sofort frei)

- TIEFGARAGENSTELLPLATZ: 15.000 € (Bequemer Einzelparker, KEIN Duplex!)

- PREMIUM-MÖBLIERUNG & EBK: 5.500 € (Häcker-Markenküche, Bosch-Geräte, Smart-TVs & WG-Inventar)

GESAMTPREIS: 219.000 €

**KÄUFER-VORTEIL:** Sie sparen die komplette Maklerprovision (ca. 8.000 € Ersparnis!). Zudem geht ein angespartes Rücklagen-Guthaben von über 2.500 € mit dem Kauf kostenfrei auf Sie über. Der Gesamtpreis versteht sich als faires Festpreisangebot. Bitte sehen Sie von pauschalen Abschlagsangeboten ohne Besichtigung ab.

Großer Ost-Balkon über beide Zimmer, Aufzug, Kellerraum, abschließbarer Fahrradraum im EG und TG-Einzelstellplatz ergeben ein ungewöhnlich rundes Gesamtpaket.

+++ HAUSGELD / RÜCKLAGEN 2026 WIRTSCHAFTSPLAN +++

- Umlegbar: 116,83 € | Nicht umlegbar: 52,58 € | Rücklage: 53,02 €

Das reine Hausgeld beträgt 222,43 €, die Gesamt-Vorauszahlung inklusive Heizung/Wasser beträgt 401 €. Da die Wohnung pauschal warm vermietet war, erfolgt die Abrechnung künftig nach individuellem Verbrauch.

## Ausstattung

+++ SOFORT STARBEREITES WG-KONZEPT (2er STUDENTEN-WG)

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres optimalen Grundrisses hervorragend zur Vermietung als 2er-Studenten-WG und wird vollständig teilmöbliert übergeben. Ein aufwändiger Möbelkauf entfällt.

- In den privaten Zimmern (pro Zimmer komplett vorhanden): Arbeitstisch & bequeme Stühle, geräumiger Kleiderschrank, eigener Samsung Smart TV für modernes Streaming sowie Balkonmöbel (Balkonstühle und Tisch).
- Gemeinschaftsinventar (Küche & Flur): Voll ausgestattete Einbauküche inklusive Kochfeld und Dunstabzugshaube (Abluft nach draußen), integrierter Einbaukühlschrank, komplette Küchenausstattung (Teller, Töpfe, Pfannen, Besteck etc.) sowie eine Mikrowelle. Im Flur steht eine zusätzliche, freistehende Kühl-/Gefrierkombination für maximalen Stauraum bei zwei Mietern bereit. Eine eigene Waschmaschine ist bereits funktionsbereit installiert.
- Ihr Aufwand: Lediglich Betten müssen noch beigelegt werden – danach kann die Vermietung sofort starten.

+++ DURCHDACHTE SANIERUNG & MÖBLIERUNG +++

Hier wurde substanziell und zukunftsicher investiert – ohne anstehenden Renovierungsstau:

- Leitungen & Elektrik: Kompletter Wasser-Steigstrang innerhalb der Wohnung im Badezimmer sowie alle weiteren Bad-Wasserleitungen erneuert. Die elektrischen Kabelstrukturen wurden im Flur- und Küchenbereich für moderne Anforderungen erweitert.
- Innenausbau: Flur und Badezimmer verfügen über eine komplette Deckenabhängung aus Rigips mit integrierten LED-Spots. Die Wände wurden nach den Handwerkerarbeiten neu verputzt, tapeziert und frisch gestrichen. Küche, Flur und Bad sind einheitlich modern gefliest.
- Badezimmer: Vollständig modernisiert und deckenhoch neu gefliest. Ausgestattet mit flacher Duschtasse, Geberit-WC-Vorwandelement (Unterputz-Spülkasten), Grohe-Armaturen und einem leistungsstarken Limodor-Lüfter.
- Häcker Markenküche: Weiße Hochglanzlack-Fronten, Bosch-Einbaugeräte (Ceranfeld, Backofen) und ein echter Abluft-Dunstabzug.
- Weitere Merkmale: Großer Ost-Balkon über beide Zimmer, privater Kellerraum, Personenaufzug und nachhaltige Fernwärme. Ein abschließbarer Fahrradraum befindet sich barrierefrei im Erdgeschoss.

+++ WIRTSCHAFTLICHKEIT & SICHERHEIT DURCH WEG-GRÖSSE +++

Das Objekt ist Teil einer professionell organisierten Großgemeinschaft (Areal von 14.188 m<sup>2</sup>, 17 Hausnummern: Kriegsstr. 210-218, Lessingstr. 64-68, Moningerstr. 15-29).

- 2 fest angestellte Hausmeister: Eine absolute Seltenheit, die für sofortige Instandsetzungen vor Ort, hohe Sicherheit und eine tadellose Außenwirkung sorgt.
- Gepflegtes Erscheinungsbild: Ein einheitliches, sauberes Erscheinungsbild (von der Beschilderung der Klingeln bis zum Flur) wird durch die Hausverwaltung strikt garantiert. Das sichert langfristig eine gehobene Mieterstruktur und den Werterhalt.
- Kosteneffizienz: Da sich die Fixkosten für die Hausmeister auf stolze 100.000 Miteigentumsanteile verteilen (die zum Verkauf stehende Wohnung hält 220,898 MEA-Anteile), profitieren Sie von einem perfekt gepflegten Umfeld bei moderaten Nebenkosten.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, 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

+++ 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.

Wirtschaftlichkeit & Instandhaltungsrücklagen (Stand: 31.12.2024)

Die Wohnung befindet sich in einer wirtschaftlich hervorragend aufgestellten und professionell verwalteten Eigentümergemeinschaft. Um eine faire und transparente Kostenverteilung zu garantieren, ist die Gesamtanlage in separate Wirtschaftskreise (Untergemeinschaften) unterteilt.

Die Aufteilung der Rücklagen im Detail:

- Gebäude-Rücklage (Exklusiv für die Lessingstraße 64):

Das Gebäude der Studienresidenz 2 (Hausnummer 64) bildet einen eigenen Abrechnungskreis mit einem eigenständigen Spartopf. Die Gesamtrücklage nur für dieses Gebäude beläuft sich auf 109.800,27 €. Der rechnerische Anteil, der exakt an diese Wohnung gebunden ist, beträgt 2.078,93 €.

- Tiefgaragen- & Gesamt-Rücklage (Moninger Residenz / Gemeinschaft):

Die Tiefgarage sowie bestimmte übergreifende Anlagenteile werden gemeinschaftlich mit den anderen Residenzen abgerechnet. Die Gesamtrücklage für den Garagenkomplex beträgt 139.777,18 €. Der an den Tiefgaragenstellplatz dieser Wohnung gebundene Anteil beträgt 336,82 €. Hinzu kommt ein kleinerer Anteil an der allgemeinen Verwaltungsgemeinschaft der Moninger Residenz in Höhe von 110,17 €.

Ihr Startguthaben beim Kauf:

Die gesamten anteiligen Rücklagen für dieses Kaufobjekt belaufen sich zum Stichtag auf 2.525,92 €. Dieses angesparte Sparguthaben ist bereits im Kaufpreis enthalten und geht beim Kauf automatisch und kostenfrei auf Sie als neuen Eigentümer über.

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

Fazit zur Lage: Zentraler geht es für Studenten kaum. Die Mieter erreichen alle wichtigen Hotspots, Universitäten und Kultureinrichtungen der Fächerstadt in wenigen Minuten. Eine Leerstandsquote tendiert hier gegen null.

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

### +++ KOMFORTABLES WOHNEN MIT WOHLFÜHLCHARAKTER +++

- Der Rundgang bei der Besichtigung wird Sie begeistern: Schon die Ankunft an Ihrer neuen Wohnung zeigt, wie unkompliziert und komfortabel moderner Alltag sein kann.
- Für Fahrradfahrer: Wenn Sie mit dem Fahrrad nach Hause kommen, fahren Sie ganz bequem im Erdgeschoss vor. Ihr Rad findet sofort Platz im sicheren, abschließbaren Fahrradraum des Hauses.
- Für Autofahrer: Kommen Sie mit dem Auto nach Hause, parken Sie entspannt auf Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die zeitaufwendige Parkplatzsuche in der Weststadt entfällt.
- Das Treppenhaus schließt sich direkt an die Tiefgarage an. So gelangen Sie selbst an verregneten Tagen komplett trockenen Fußes und komfortabel hinauf ins erhöhte Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung.
- Der grüne Innenbereich: Im rückwärtigen, geschützten Bereich dieser großzügig gestalteten Anlage erwartet Sie eine wunderschöne Gemeinschaftsfläche mit gepflegten Rasenflächen und einem kleinen Kinderspielfeld – eine grüne Oase mitten in der Stadt. • Von hier aus haben Sie zudem direkte, kurze Zugänge sowohl zur Kriegsstraße als auch zur Moningerstraße.
- Auf diesem Areal befinden sich auch weitere praktische Fahrradabstellplätze, der ordentliche Müllplatz sowie das Büro des engagierten Hausmeisters, der sich täglich um die Pflege der Anlage kümmert.

#### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche mit Abluft

# Exposé - Galerie



TOP Schnitt: Zimmer li / re !



Einbaukühlschrank unten

# Exposé - Galerie



Sanierung



Sanierung

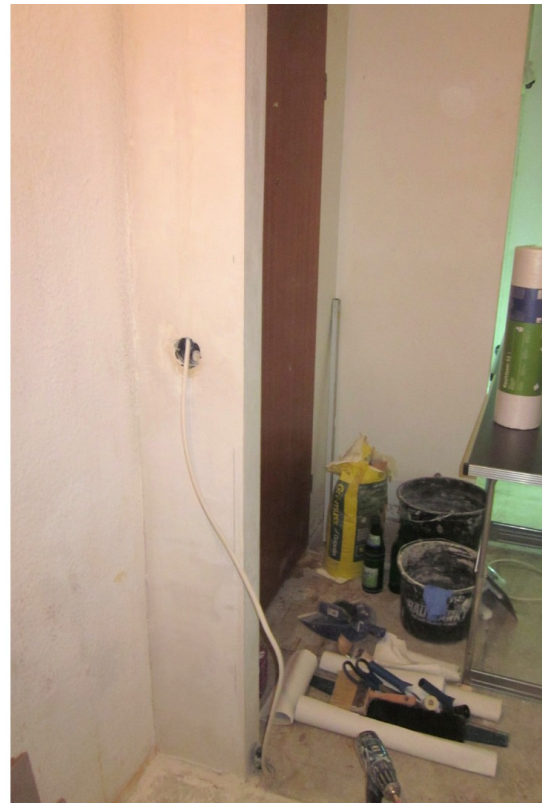
# Exposé - Galerie



Sanierung



Sanierung



# Exposé - Galerie



Sanierung



Zimmer rechts

# Exposé - Galerie



Balkon Zimmer rechts



Waschmaschine Flur

# Exposé - Galerie



Bad: deckenhoch gefliest

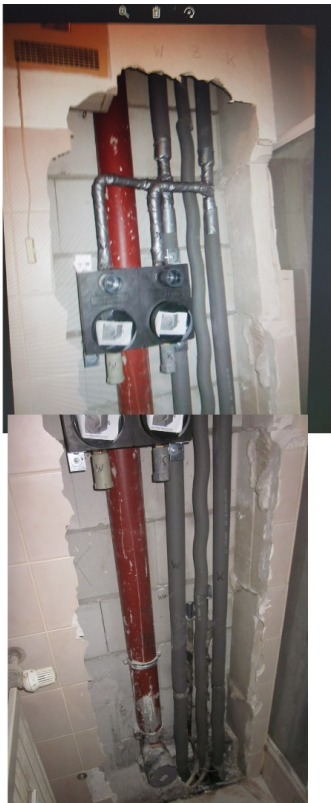
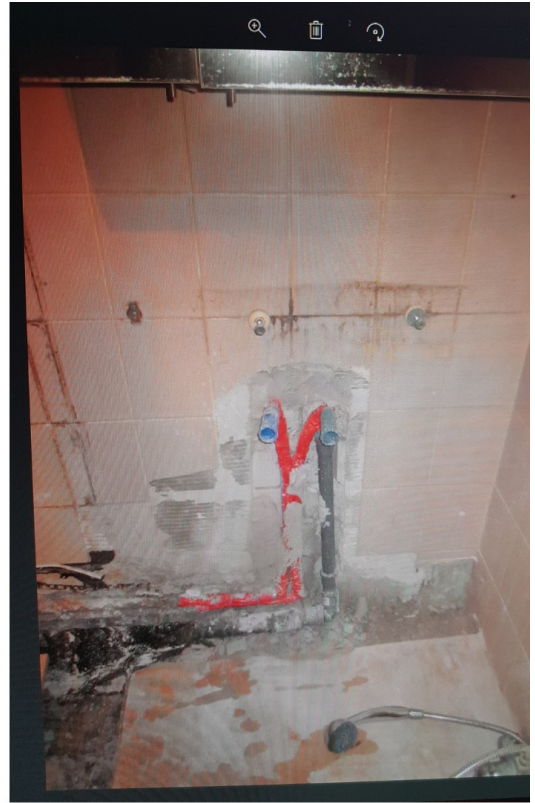


Bad modernisiert

# Exposé - Galerie



Sanierung



Sanierung

# Exposé - Galerie



Sanierung



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer links



Balkon: Zimmer links

# Exposé - Galerie



Zimmer links



Zimmer rechts

# Exposé - Galerie

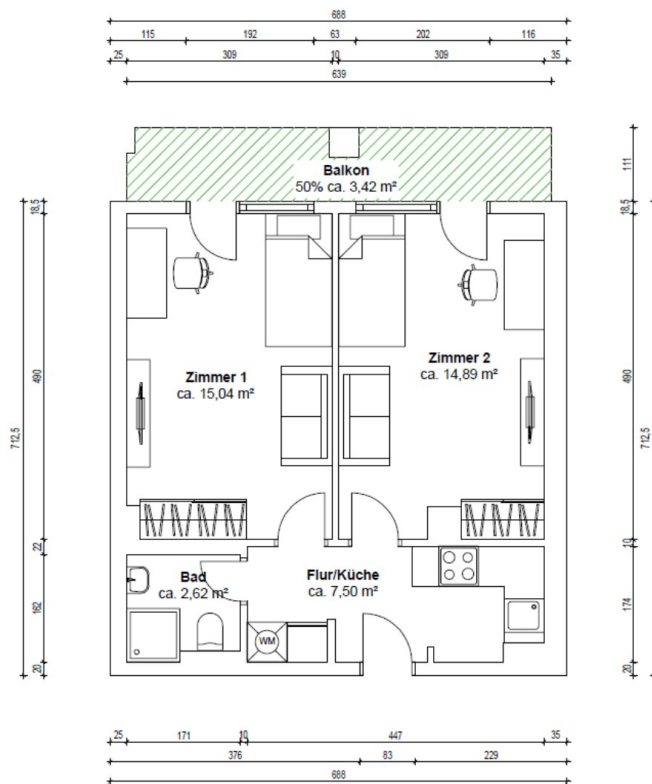


2 Zimmer Wohnung



Moninger Anlage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Zimmer 1	15,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,89 m <sup>2</sup>
Bad	2,62 m <sup>2</sup>
Flur/Küche	7,50 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,42 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Insgesamt</b>	<b>43,47 m<sup>2</sup></b>
Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.	