

Exposé

Zweifamilienhaus in KARLSRUHE

**Anwesen in bester Höhenlage von Karlsruhe mit Talblick
– Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-470062**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:
Veronique Marek

76228 KARLSRUHE
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.220,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	348,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	87,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WOHIN MIT IHREM KAPITAL IN UNRUHIGEN ZEITEN? HIER IST IHR GIGANTISCHES RATEN-SCHILD UND ECHTES BETONGOLD!

Sie suchen keine Standard-Immobilie. Sie suchen ein krisensicheres, hochflexibles Asset mit maximalem Wertzuwachs. Dieses vollständig kernsanierte Anwesen in Karlsruhes absolutem Premium-Höhenstadtteil bietet Substanzwerte, die eine absolute Rarität auf dem Markt darstellen.

DIE HARD FACTS AUF EINEN BLICK (FÜR SCHNELLE LESER):

- Kaufpreis: 1.400.000 € VB
- Maklerprovision: 0 % – ABSOLUT PROVISIONSFREI! (Sie sparen über 47.000 €!)
- Reine Wohnfläche: ca. 348 m² (3 autarke, separat abschließbare Einheiten über zentrales Treppenhaus)
- Gebäude- / Nutzfläche: ca. 435 m² (Inklusive Kellerräumen, Waschküche & Heizungsraum)
- Grundstücksfläche: ca. 1.220 m² (Architektonisch perfekt terrassiert und vollkommen uneinsehbar!)
- Energieausweis: Amtlicher Bedarfsausweis liegt vor – Klasse E (nur 134,43 kWh!)
- Sanierungsstatus: Absolut NULL Sanierungsstau – kontinuierlich modernisiert von 2009 bis 2026!

DIE KAUFMÄNNISCHE REALITÄT (Offizieller Nachweis der Stadt Karlsruhe):

- Der unantastbare Bodenwert: Laut dem offiziellen Bodenrichtwert der Stadt Karlsruhe für diese exklusive Höhenlage beträgt der reine Quadratmeterpreis für den Grund 690 €/m². Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.220 m² ergibt sich ein reiner, nackter Bodenwert von stolzen ca. 841.800 Euro!
- Der statistische Wohngebäudewert: Der offizielle Marktdurchschnitt für bestehende Immobilien im edlen Grünwettersbach liegt bei 4.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Multipliziert mit den ca. 348 m² reiner Wohnfläche ergibt dies bereits einen reinen Gebäudewert von ca. 1.392.000 Euro!
- Der massive Nutzflächen-Bonus: Die zusätzlichen ca. 87 m² reine Gebäude-Nutzfläche für die Kellerräume, den Heizungsraum und die Waschküche sind in dieser Kalkulation noch gar nicht eingepreist und stehen dem Käufer als enormer, kostenloser Mehrwert zur Verfügung.
- Die mathematische Realität: Rechnet man den unumstößlichen Bodenwert und den statistischen Gebäudewert der Wohnfläche real zusammen, beläuft sich der tatsächliche Gesamtwert dieses Anwesens auf über 2,2 Millionen Euro!
- Ihr unschlagbarer Vorsprung: Da wir dieses Objekt vollkommen provisionsfrei von privat veräußern, erwerben Sie dieses bezugsfertige Meisterwerk für einen hochattraktiven Kaufpreis von lediglich 1.400.000 € VB. Sie machen beim Kauf sofort einen kaufmännischen Gewinn und investieren in puren, zukunftssicheren Substanzwert mit absolut NULL Sanierungsstau!

UNBEGRENZTE FLEXIBILITÄT: Die 5 Premium-Nutzungsoptionen

Dank der rechtssicheren Struktur und den drei separat abschließbaren Wohnungstüren über das zentrale Treppenhaus bietet diese Immobilie unbegrenzte Freiheit für Ihre kaufmännische Strategie:

1. REPRÄSENTATIVES WOHNEN & ARBEITEN (Gewerbe-Kombination ohne Genehmigungs-Stress): Nutzen Sie die ca. 75 m² große, lichtdurchflutete Dachgeschoss-Einliegerwohnung als exklusive Business-Etage. Die offene Open-Concept-Struktur bietet maßgeschneiderte Optionen:

- Prestigeträchtiger Kanzleisitz: Ideal für Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater oder Vermögensverwalter, die eine exklusive Adresse im Nobelviertel suchen.
- Modernes IT- & Kreativ-Büro: Perfekt als Headquarter für ein kleines Software-Büro oder eine Agentur, in dem 2 bis 3 Mitarbeiter bequem Platz finden.
- Exklusives Beauty- & Wellness-Studio: Nutzen Sie das großzügige Wohn-Studio als repräsentativen Empfang und das separate Zimmer als absolut ruhigen Massageraum. Küche und Tageslichtbad stehen als perfekte Kunden-Infrastruktur bereit.

Ausstattung

2. HERRSCHAFTLICHES MEHRGENERATIONENHAUS:

Luxuriöses Zusammenleben von bis zu drei Generationen unter einem Dach mit 100 % Privatsphäre. Souterrain-Wohnung (ca. 100 m²) mit direktem Terrassenausgang für die Großeltern, herrschaftliche Hauptebene im Erdgeschoss (ca. 160 m²) für die Eltern und ein eigenes Reich im modernen Dachgeschoss (ca. 75 m²).

3. CLEVERES RENDITE-MODELL: Bewohnen Sie die luxuriöse Hauptwohnung selbst, während die Mieteinnahmen der beiden anderen Einheiten Ihre Finanzierung fast vollständig tragen – oder nutzen Sie das Objekt zur Spitzen-Vollvermietung im kaufkräftigen Grünwettersbach.

4. LUKRATIVES AUFTEILUNGS-POTENZIAL: Teilen Sie das Objekt rechtlich nach WEG auf, um die 3 Wohnungen später einzeln mit gigantischem Hebel weiterzuveräußern.

HIGHLIGHTS DER SUBSTANZ (Zukunftssicherheit auf Premium-Niveau)

Massive Bauweise 1969. Seit dem Kauf 2009 kontinuierlich, lückenlos und aufwendig saniert, renoviert und modernisiert. Ein vollständig organisierter Riesen-Ordner mit allen Originalrechnungen liegt zur Übergabe bereit!

- ERDGESCHOSS-HAUPTWOHNUNG (ca. 160 m²): Großzügiges Raumkonzept mit gepflegtem Echtholzparkett, XXL-Fensterfront und einer hochmodernen Wohnküche. Die Elektrik wurde umfassend neu strukturiert, Leitungen versetzt und ein neuer Sicherungskasten integriert. Höchste energetische Sicherheit durch dreifach verglaste Schüco-Premiumfenster (inkl. isolierter Rollos). Alle Leitungssysteme und die Ausstattung befinden sich in tadellosem Zustand.

- DACHGESCHOSS-EINLIEGERWOHNUNG (ca. 75 m²): Kompletter Dach-Neubau im Jahr 2012! Die gesamte Dachkonstruktion inklusive aller Balken, des kompletten Dachaufbaus nach modernen Vorschriften, neuer Velux-Dachfenster (mit Insektenschutz und Außen-Dachrollläden) und neuer Dachpfannen wurde vollständig neu errichtet. Open-Concept-Raumgefühl, Einbauküche und Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche. Kaminanschluss vorhanden.

- SOUTERRAIN-WOHNUNG (ca. 100 m²): Vollwertige, eigenständige und helle Wohneinheit mit großen Tageslichtfenstern durch die Hanglage. Weitläufiges Wohnzimmer mit direktem Terrassenausgang ebenerdig in den Garten, großes Schlafzimmer, eigene Küche und Tageslicht-Komfortbad mit Wanne.

- REPRÄSENTATIVER AUSSENBEREICH: Die gesamte Hoffläche und Zufahrt sind lückenlos mit edlem Anthrazit-Pflaster verlegt. Platz für mehrere Fahrzeuge plus massives Carport. Die separate Waschküche der Großeltern wurde mit vollständig neuen Wasserleitungen ausgestattet und mit dreifach verglasten Fenstern energetisch modernisiert.

- ZUKUNFTSSICHERE TECHNIK & SECURITY: Die gesamte Hauselektrik, alle Leitungen und Sicherungskästen wurden erneuert. Der Heizungs Brenner wurde 2006 erneuert, der massive 10.000-Liter-Öltank wurde 2011 ausgetauscht und 2025 wurde ein nagelneuer, moderner Warmwasserspeicher installiert! Ein Erdgas- und Mehrspartenanschluss liegt bereits im Haus – jede zukünftige Umrüstung ist ohne Erdarbeit sofort möglich. Diskret integriertes Kameraüberwachungssystem im Außenbereich, offener Kamin und integrierte Infrarot-Wellnesskabine.

DISKRETION & GEPRÜFTE UNTERLAGEN FÜR ERNSTHAFTE INTERESSENTEN

Zum Schutz der Privatsphäre präsentieren wir online bewusst nur eine Auswahl von 5 Aufnahmen. Der rechtsgültige Energieausweis (Klasse E, 134,43 kWh/(m²·a)) sowie die vollständigen Baupläne liegen vor. Um die Exklusivität zu wahren, werden Grundrisse und

Unterlagen nicht digital versendet, sondern ernsthaften Kaufinteressenten mit gesicherter Bonität exklusiv im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor Ort zur Einsicht vorgelegt. Wir laden Sie herzlich zu einem gemeinsamen Termin ein!

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

MIKROLAGE: Absolute Idylle & Perfekte Anbindung

- **UNVERBAUBARER PANORAMABLICK:** Das Anwesen liegt in Karlsruhes exklusivster Höhenlage. Der unverbaubare Blick über das gesamte Tal und die spektakulären Sonnenuntergänge sind eine unbezahlbare Rarität! Das ca. 1.220 m² große Hanggrundstück wurde perfekt terrassiert. Gepflasterte Wege führen elegant vorbei an wunderschönen Blumenbeeten zu gemütlichen Sitzterrassen. Der untere Gartenbereich besticht durch eine riesige, flache Rasenfläche mit liebevoll verlegten Trittsteinen und blühenden Obstbäumen – komplett uneinsehbar durch dichte Sichtschutzhecken und vollständig eingezäunt für maximale Privatsphäre!
- **NATURPARADIES DIREKT VOR DER HAUSTÜR:** Nur eine einzige Häuserzeile trennt Sie vom direkten Einstieg in das angrenzende, idyllische Waldrand-Naturschutzgebiet (ca. 5 Minuten Fußweg). Die Mikrolage gilt als überaus sichere, niveauvolle und ruhige Wohngegend, in der man auch nachts völlig unbeschwert spazieren gehen kann und in der Haustiere ein behütetes Umfeld genießen.
- **PERFEKTE INFRASTRUKTUR:** Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe: Der ÖPNV bringt Sie ohne Umstiege direkt in die Karlsruher Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Technologiezentrum sowie in die beliebten Nachbargemeinden Ettlingen und Waldbronn. Für Autofahrer liegt der Autobahnanschluss zur A5 und A8 gerade einmal 5 Fahrminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Netto, Edeka, erstklassige Bäckereien), Ärzte, Apotheken sowie moderne Kindergärten und Schulen befinden sich direkt vor Ort im Stadtteil.

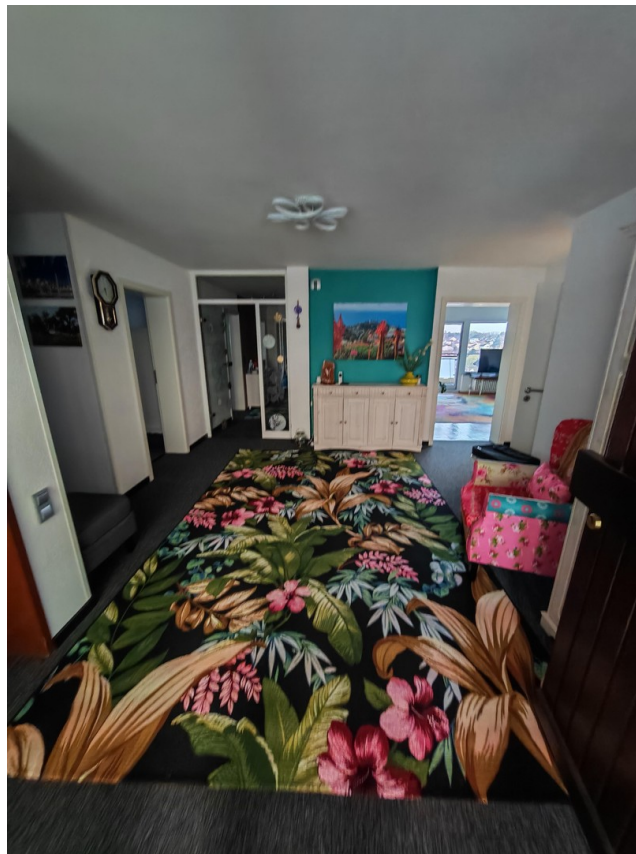
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,43 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

