Paketverkauf: Zwei etablierte Studentenwohnheime in Karlsruhe

51 ansprechend möblierte Einzelzimmer
Serviceorientiertes Betreiberkonzept
Vollvermietung, minimiertes Leerstandsrisiko

Angebotspreis: € 3.650.000

- Privatverkauf, keine Käuferprovision -

Ansprechpartner: Paul Beyer
Tel. KA: 0721 - 977 97 99 (AB)
E-Mail: offerte@studentenzimmer.online

www.studentenzimmer.online/offerte/

Finanzielle Eckdaten

Jahresbruttomiete (ist) Hildebrandstraße 1:		191.520,--
Jahresbruttomiete (ist) Ochsentorstraße 11:		142.800,--
Betriebskosten p.a.:	≈	47.000,--
Personalkosten p.a.:	≈	60.000,--
Jahresnettomiete aktuell:	**≈**	**225.000,--**

Hildebrandstraße 1

76227 Karlsruhe-Durlach



Technische Daten

- 27 möblierte Bewohnerzimmer
- Restaurant im Erdgeschoss

Wohn+Nutzflächen gesamt:	≈	730 m²
davon Bewohnerzimmer:	≈	360 m²
Gemeinschafts- und Nutzflächen:	≈	192 m²
Gewerbe (Restaurant):	≈	184 m²
Grundstück:		291 m²

Objektbeschreibung: Das ehemalige Mehrfamilienhaus wurde schrittweise (Abschluss 2020) in ein serviceorientiertes Studentenwohnheim umgestaltet. Es überzeugt durch große und helle Zimmer, großzügige Gemeinschaftsflächen und einen ruhigen Innenhof.

Das Erdgeschoss des Hauses beherbergt ein gut etabliertes asiatisches Restaurant. Nach Ablauf der Vertragsbindung im Jahr 2029 steht es dem Käufer frei, den Pachtvertrag zu verlängern oder das Studentenwohnheim auf das Erdgeschoss zu erweitern. Auch im Dachgeschoss bestehen noch Ausbaureserven.

Besonderheiten: Ruhiger Innenhof, Fahrradkeller, Parken in der Nähe problemlos und kostenlos möglich. Perspektivische Ausbaureserven im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.

Ochsentorstraße 11

76227 Karlsruhe-Durlach (Altstadt)



Technische Daten

- 24 möblierte Bewohnerzimmer

Wohn+Nutzflächen gesamt:	≈ 474 m²
davon Bewohnerzimmer:	≈ 334 m²
Gemeinschafts- und Nutzflächen:	≈ 140 m²
Grundstück:	214 m²

Objektbeschreibung: Das Gebäude im Herzen der historischen Durlacher Altstadt wurde zwischen 2016 und 2018 kernsaniert und in ein Studentenwohnheim umgebaut. Es besticht durch seinen historischen Charme. Besonders beliebt sind die Dachgeschosszimmer mit Sichtgebälk. Auch die zentrale Lage mit nur zwei Minuten Fußweg zur Pfinztalstraße und zum Schlossplatz wird sehr geschätzt.

Die Haustechnik wurde im Gewölbekeller zentralisiert und beherbergt neben der Elektroverteilung und der zentralen Netzwerktechnik auch ein modernes Blockheizkraftwerk. Perspektivisch genutzt werden kann noch eine Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Besonderheiten: Kernsanierung (2018), hocheffizientes Blockheizkraftwerk (BHKW), Denkmalschutz (Abschreibungsmöglichkeiten). Perspektivische Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Objektübersicht

Mehr als nur zwei Anlageimmobilien: Die beiden Studentenwohnheime in Karlsruhe-Durlach sind aufgrund ihrer serviceorientierten Ausrichtung ein Novum am Markt und daher seit Jahren regelmäßig ausgebucht.

Ein etabliertes, serviceorientiertes Betriebskonzept bietet den Bewohnern ein verlässliches und strukturiertes Wohnumfeld. Pauschalierte, befristete Mietverträge und ein eingespieltes Team aus Hauswirtschaft und Hausmeister sichern dem Eigentümer stabile Erträge bei minimalem Verwaltungsaufwand. Gleichzeitig sorgt das Personal für die Pflege von Immobilie und Inventar und gewährleistet so den Werterhalt. Mietausfälle oder Zahlungsunregelmäßigkeiten sind äußerst selten.

Standortvorteile

Mit über 30.000 Studierenden an neun Hochschulen und weniger als 3.000 Wohnheimplätzen des Studierendenwerks besteht in Karlsruhe eine strukturelle Unterversorgung an studentischem Wohnraum.

Diese beiden Wohnheime liegen in einer guten städtischen Lage mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und kurzen Wegen zum KIT, den anderen Karlsruher Hochschulen sowie zu städtischen Einrichtungen. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer, bzw. fußläufiger Umgebung.

Von beiden Häusern aus ist der Bahnhof zu Fuß gut erreichbar. Wer ein eigenes Auto mitbringt, findet beim Haus in der Hildebrandstraße in nächster Nähe problemlos Parkmöglichkeiten. In der Ochsentorstraße, also der historischen Altstadt kann ein Anwohnerparkausweis erworben werden.

Nachhaltigkeit und Haustechnik

Beide Häuser wurden mit moderner Haustechnik ausgestattet, die darauf abzielt, den Verbrauch von Wasser und Energie zu begrenzen. Lampen und Leuchtmittel sind durchgängig in LED-Technik ausgeführt. Eine intelligente und fernwartbare Heizungssteuerung sorgt für die Abregelung der Heizkörperthermostate in der Nacht und bei längerer Abwesenheit der Bewohner. Auch beim Öffnen eines Fensters regelt der zugeordnete Heizkörper automatisch herunter und beim Schließen wieder auf die vorherige Temperatur. Zur Einsparung von Wasser wurden in allen Duschen sparsame Armaturen eingebaut, die Wasser auf Knopfdruck für eine fest eingestellte Zeit liefern.

Beide Häuser besitzen auf allen Stockwerken modern ausgestattete Küchen mit Elektrogeräten neueren Datums. Die bereitgestellten Waschmaschinen und Wäschetrockner sind mit Münzzählern ausgestattet, für die die Bewohner über das Personal Wertmarken erwerben können. Für Pflege und Werterhalt der bereitgestellten Einrichtungen sorgt das Personal.

Internet und interne Kommunikation

Die Häuser sind ausgestattet mit LAN und WLAN für beste Internetversorgung in allen Zimmern. Zur internen Kommunikation wurde ein eigenständiger Messenger (Matrix) bereitgestellt, über den auch die Verwaltung, der Hausmeister und das Personal erreichbar sind. Die IT-Infrastruktur wurde fortlaufend aktualisiert und für wartungsarmen Betrieb optimiert.

Werbung für Neuvermietungen und ein Informationsforum für die Bewohner finden sich auf der zugehörigen Internetseite www.studentenzimmer.online bzw. forum.studentenzimmer.online. Die Vermietung über die eigene Plattform funktioniert so zuverlässig, dass auf weitere Werbemaßnahmen zur Nachmietersuche seit Jahren verzichtet werden kann.

Rechtlicher und struktureller Rahmen

Beide Immobilien befinden sich im Volleigentum des Verkäufers. Es bestehen keine Erbbaurechte oder Teileigentumskonstruktionen. Die Nutzung der Objekte in der vorliegenden Weise erfolgt im Rahmen zulässiger Einzelzimmervermietung ohne Sondergenehmigungen.

Der operative Betrieb ist über Jahre hinweg eingerichtet und standardisiert. Das Personal ist eingespielt, es besteht Vertretungsfähigkeit für Abwesenheiten, und externe Dienstleistungen kommen nur dort zum Einsatz, wo sie sinnvoll sind.

Fiskalische Sicht: Die Struktur und Anwendungspraxis entspricht dem, was typischerweise als private Vermögensverwaltung eingestuft wird, nicht als gewerbliche Tätigkeit. Bitte beachten Sie, dass dies keine Steuerberatung darstellt und vergewissern Sie sich unbedingt bei einem fachlich versierten Steuerberater über Fragen der steuerlichen Einordnung.

Angaben zum Energieausweis:
Hildebrandstrasse 1: Typ: Verbrauch, Ausstellungsdatum: 11.06.2026, Heizungsart Zentral, Energieträger Erdgas H, Energieverbrauchskennwert: 176,4 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a).
Ochsentorstrasse 11: aufgrund von Denkmalschutz ist kein Energieausweis erforderlich.

Käuferhinweise

Da mir der langfristige Erfolg des Konzepts am Herzen liegt, biete ich dem Erwerber auf Wunsch meine Hilfe bei der Einarbeitung in die administrativen und technischen Besonderheiten an.

Der Verkauf erfolgt im Zuge meiner persönlichen Vorbereitung auf meinen (hoffentlich verdienten) Ruhestand und meines in dem Zusammenhang bereits erfolgten Umzugs in die Schweiz. Mein Wunsch ist es, die Bewirtschaftung der Häuser langfristig in gute Hände zu übergeben.

Kontaktmöglichkeiten

Paul Beyer
Müllheimerstrasse 145
CH-4057 Basel / Schweiz

Tel. KA: **+49 (0) 721 - 977 97 99** (AB, ich rufe zurück)
Tel. CH: **+41 (0) 22 - 503 35 22**
mobile: **+41 (0) 78 - 319 03 89**

E-Mail: offerte@studentenzimmer.online
Matrix: @paul.beyer:studentenzimmer.online

www.studentenzimmer.online/offerte/
www.studentenzimmer.online/
forum.studentenzimmer.online/