

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Karlsruhe

### Kernsaniertes und leerstehendes 6 Parteienhaus mit 3 Garagen - Renditeobjekt in Karlsruhe Mühlburg



Objekt-Nr. OM-313020

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.329.000 €**

76189 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	14
Zimmer	14,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	266,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	349,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein umfassend kernsaniertes Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Mühlburg in 76189 Karlsruhe. Das Objekt ist provisionsfrei und somit eine hervorragende Chance für Kapitalanleger. Durch die komplette Sanierung und energetische Aufwertung erstrahlt die Immobilie in neuem Glanz und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Das leerstehende Gebäude eignet sich aufgrund des Schnitts ideal für flexible Nutzungskonzepte, wie z. B. die Vermietung als WG, Kurzzeitvermietungsmodelle oder auch eine Eigennutzung in Kombination mit der Vermietung weiterer Wohneinheiten. Durch die Vielzahl an Optionen bietet dieses Haus eine ausgezeichnete Gelegenheit zur Maximierung der Rendite.

Highlights des Objekts:

- Wohnungen: Jede Einheit ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine großzügige Wohnküche, sowie ein modernes Bad mit Dusche oder Duschbadewanne und WC.
- Garagen: Drei abschließbare Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Lagerflächen. Auch weitere Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe verfügbar.
- Garten: Ein wunderschöner Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.
- Dachgeschossausbau: Das Grundstück bietet zusätzliche Ausbaureserven im Dachgeschoss für zwei weitere Wohnungen, wodurch die monatlichen Mieteinnahmen signifikant gesteigert werden können.

Je nach Vermietungskonzept ist eine mögliche Jahresnettokaltmiete von EUR 70.000 - EUR 85.000 realisierbar. Dies macht die Immobilie zu einer äußerst rentablen Anlage. Investieren Sie in dieses komplett sanierte Mehrfamilienhaus und profitieren Sie von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer attraktiven Rendite.

## Ausstattung

Sechs Wohneinheiten, darunter:

- 1x Vierzimmerwohnung mit separater Küche im OG
- 2x Dreizimmerwohnung mit separater Küche (EG+OG)
- 1x Zweizimmerwohnung mit separater Küche im EG
- 1x 1,5 Zimmerwohnung im EG
- 1x Einzimmerwohnung im Souterrain mit separatem Hauseingang (derzeit noch im Ausbau und daher nicht in der Wohnfläche berücksichtigt)

Das Haus wurde umfassend im Jahr 2024 saniert und alle Wohnungen verfügen jeweils über eine hochwertige Einbauküche.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei weiterem Interesse freue ich mich auf eine persönliche Besichtigung vor Ort ein. Bitte legen Sie dazu eine aktuelle (vorläufige) Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vor.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Mühlburg in Karlsruhe, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Gegend nahe des Rheinhafens. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur.

In 5 Gehminuten erreichen Sie die nächste Straßenbahnhaltestelle. Mit der Straßenbahn ist die Haltestelle Europaplatz im Stadtzentrum per Direktverbindung in 13 min zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Hofeingang



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



3 Garagen

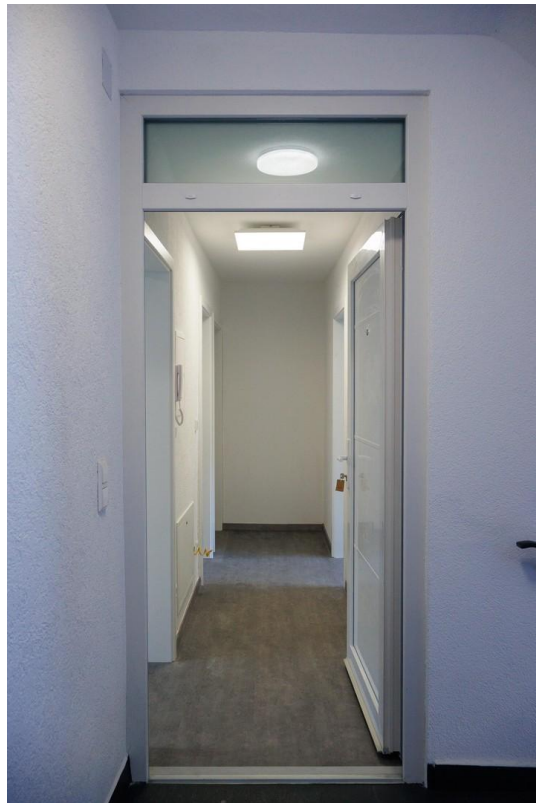


Vorgarten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur Wohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Einbauküche OG rechts



Offenes Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Bad mit hochwertigen Fliesen



Toilette

# Exposé - Galerie



Küche mit Fensterfront



Einbauküche OG links

# Exposé - Galerie

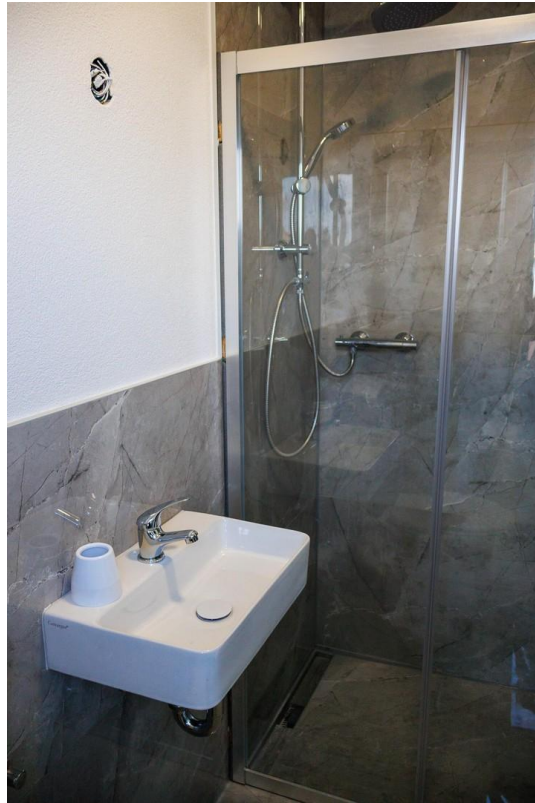


Exemplarisches Zimmer

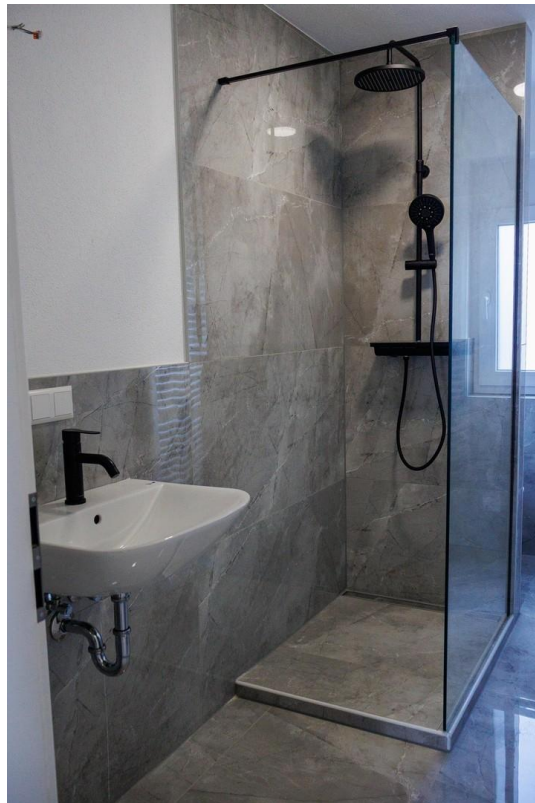


Weitere Einbauküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer Einzimmerwohnung



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Helle einladende Zimmer

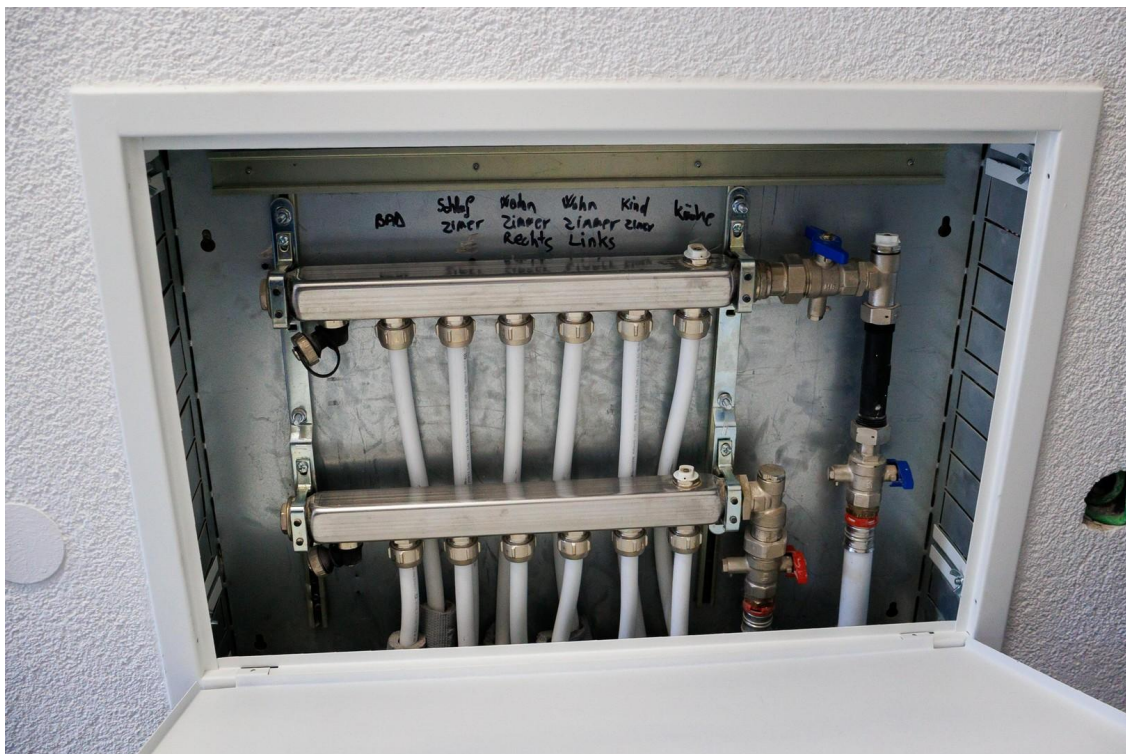


Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Neue Elektrik



Neue Heizungsinstallation

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG links



Zimmer mit hochwertigen Möbeln

# Exposé - Galerie



Hinteransicht



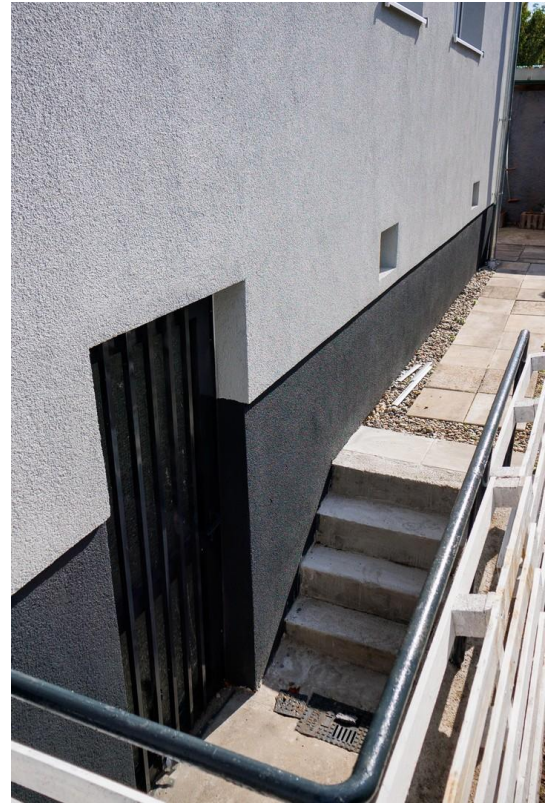
Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Garten zum Wohlfühlen



Eingang Souterrainwohnung



Briefkastenanlage