

Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Einheiten, Top-Rendite in guter Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	2.780.000 €



Objektbeschreibung

Dieses schöne 5-geschössige und vollunterkellerte Mehrfamilienreihenmittelhaus wurde 1877 erbaut (ab 2001

diversere Renovierungen) und ist in gutem Zustand.

Es befinden sich 9 verschiedene aufgebaute Wohneinheiten darin, von denen alle vermietet sind. Im Erdgeschoss befindet sich dazu noch einer alteingeführten Gastronomieeinheit (Bierakademie). Das Grundstück hat eine Fläche von 270 m².

Im 1. Und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils eine 2-Zimmer und eine 3-Zimmerwohnungen. Im Dachgeschoss gibt es eine 4- und eine 5- Zimmerwohnung.

Die Einheiten sind hauptsächlich an Wohngemeinschaften vermietet und sind über das Treppenhaus erreichbar. Ebenso sind einige Einheiten komplett renoviert worden und das Mieterklientel wurde stetig verbessert.

Die Mieteinnahmen konnten in den vergangenen Jahren stetig gesteigert werden. Allerdings besteht weiterhin einiges an Potenzial um die Mieten in Zukunft zu erhöhen.

Gerne stehen wir Ihnen im persönlichen Dialog mit weiteren Informationen zu den Konditionen der aktuellen Mietverträge und der Entwicklungsmöglichkeit der Immobilie zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	787 m²
Grundstücksfläche	270 m²
Anzahl Zimmer	29
Anzahl Schlafzimmer	19
Anzahl Badezimmer	9
Baujahr	1877
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Anschrift und Telefonnummer vergeben. Unvollständige Anfragen können leider nicht bearbeitet oder beantwortet werden, wir bitten um Verständnis.
Ohne das Zustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages werden Ihre Daten weder dauerhaft gespeichert noch an Dritte weitergegeben.

Ausstattung

Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Stadt Karlsruhe ist die zweit größte Stadt in Baden-Württemberg und liegt rechtsrheinisch in der Metropolregion Oberrhein.

Die Großstadt unterteilt sich in 27 Stadtteile, die sich in weitere Stadtviertel gliedern.

Das Haus liegt in der Karlsruher Innenstadt. Ob Ihnen der Sinn nach Kultur steht oder ob Sie ruhige Stunden im Grünen verbringen möchten, all dies bietet Ihnen diese Lage. Mit dem ZKM, dem Kino, der Günther-Klotz-Anlage, sowie auch dem Stadtgarten mit dem Zoo bleiben keine Wünsche offen.

Vor Ort befinden sich ebenfalls alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Alles ist mit verschiedenen Stadtbahnlinien bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Haus selbst liegt in einer zentralen Wohnlage, unweit der Postgalerie, dem Gebäude der ehemaligen Hauptpost, welches sich zu einer multifunktionalen Einkaufsgalerie entwickelt hat.

Die Fussgängerzone ist nur wenige Gehminuten entfernt.





Ausstattung

Baujahr ca. 1877

Seit 2001 wurden diverse Renovierungen durchgeführt, guter Zustand.

kein Unterhaltungsstau

Energie Erdgas

9 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, voll vermietet

Aufteilung:

Erdgeschoss mit ca. 105 m² Gewerbefläche

1.OBERGESCHOSS (ca. 171,00 m²): 3-ZKB-WHG mit ca. 108,50 m² & 2-ZKB-WHG mit ca. 62,50 m²

2.OBERGESCHOSS (ca. 171,00 m²): 3-ZKB-WHG mit ca. 108,50 m² & 2-ZKB-WHG mit ca. 62,50 m²

3.OBERGESCHOSS (ca. 171,00 m²): 3-ZKB-WHG mit ca. 108,50 m² & 2-ZKB-WHG mit ca. 62,50 m²

4.OBERGESCHOSS (ca. 98,00 m²): 3-ZKB-WHG mit ca. 27,00 m² & 1-ZKB-WHG mit ca. 26,00 m²

5.OBERGESCHOSS (DG) (ca. 175,50 m²): 4-ZKB-WHG mit ca. 69,50 m² & 5-ZKB-WHG mit ca. 106,00 m²

Kellerbereich mit ca. m² Nutzflächen.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

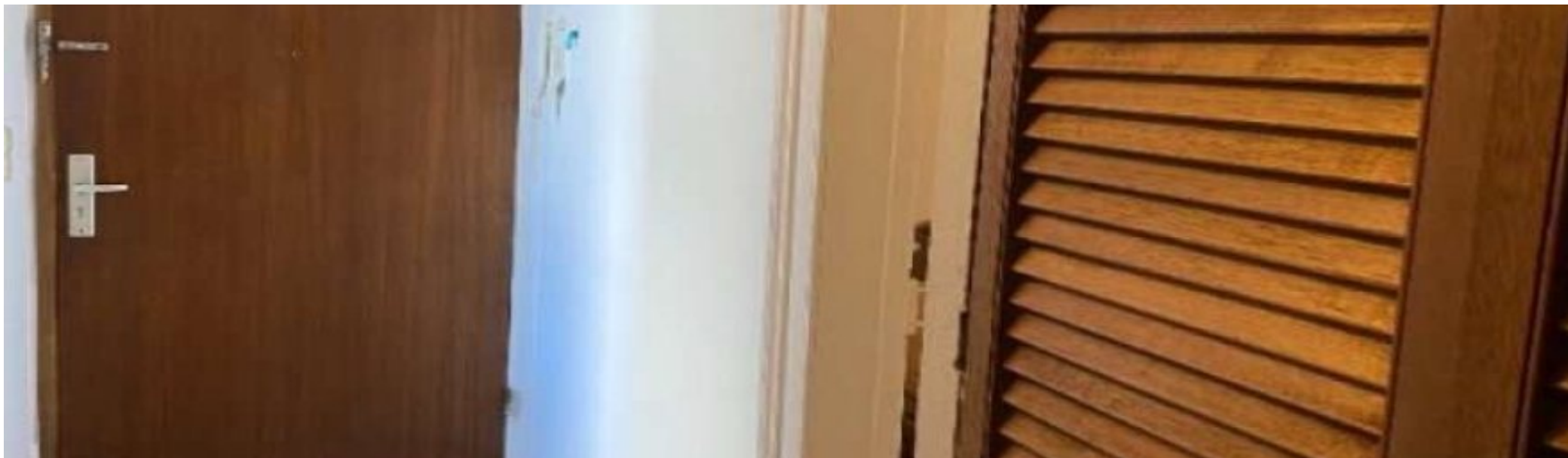
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

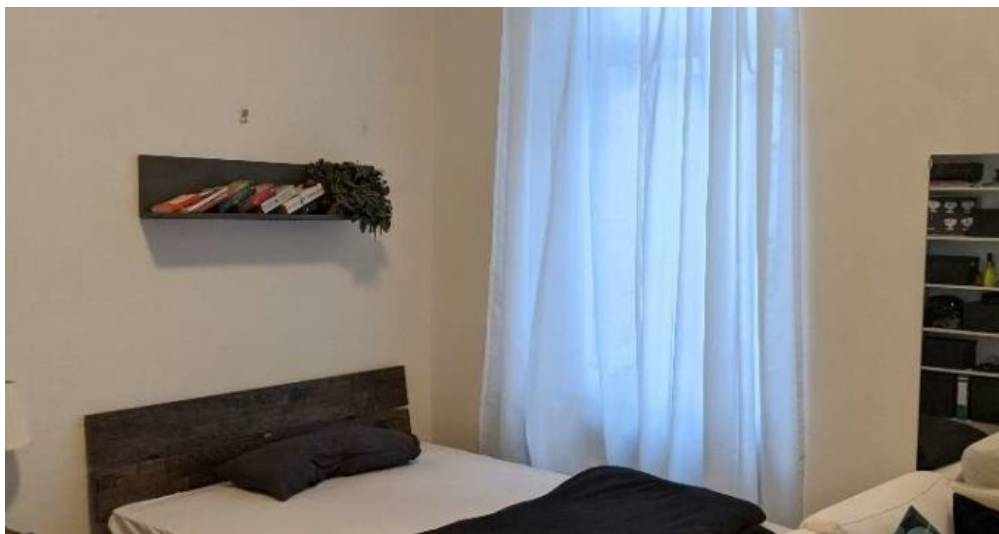
- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





WHG 3 1.OG



WHG 9 DG



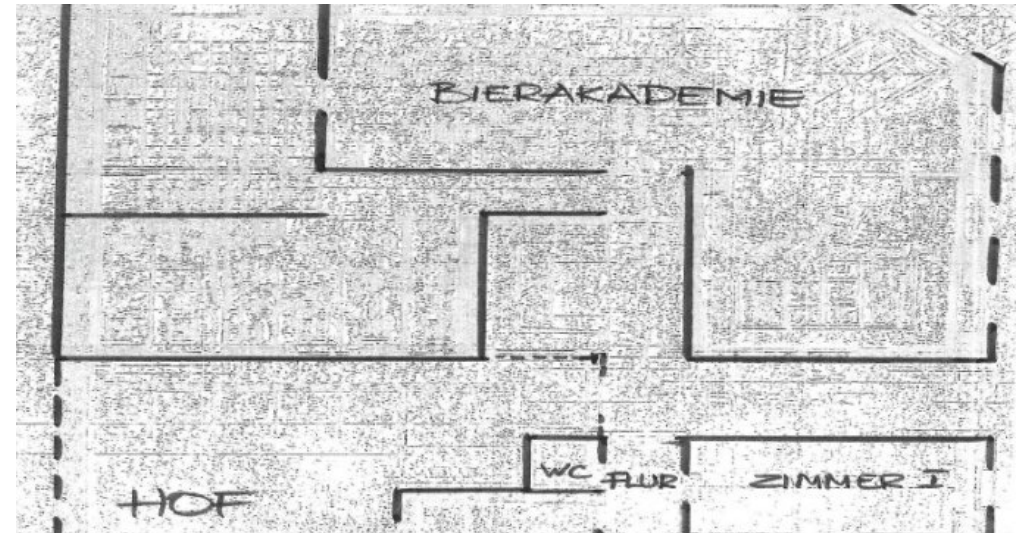
WHG 9 DG



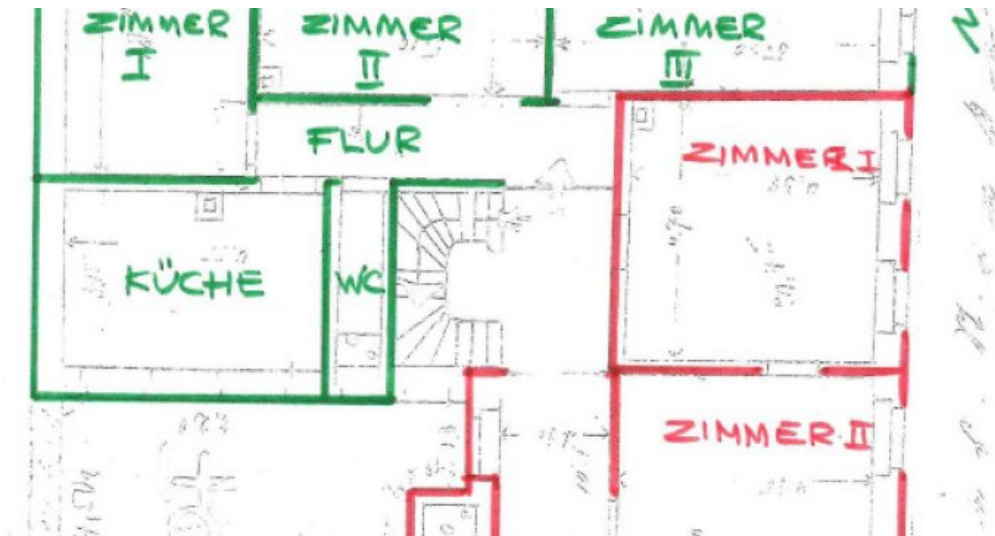
WHG 9 DG



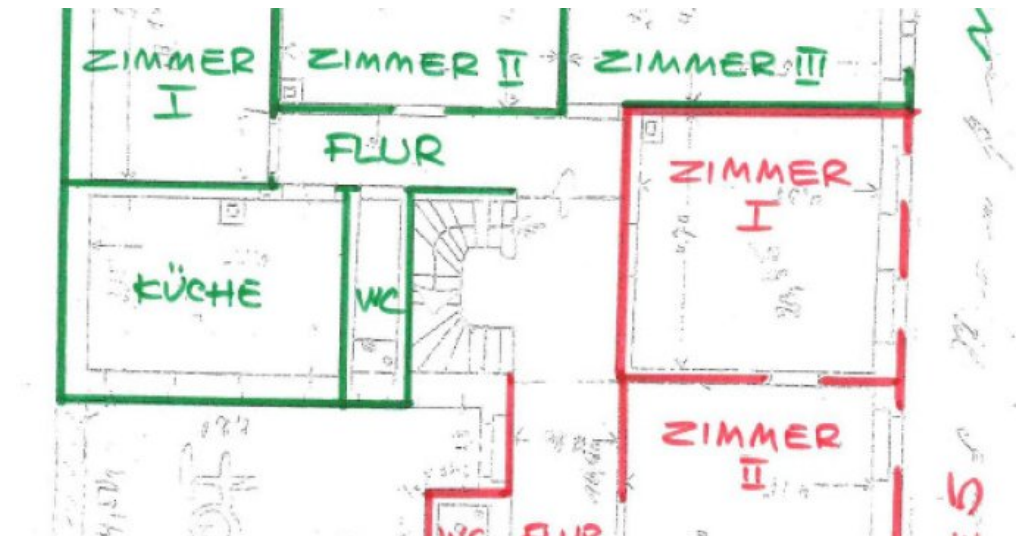
WHG 9 DG



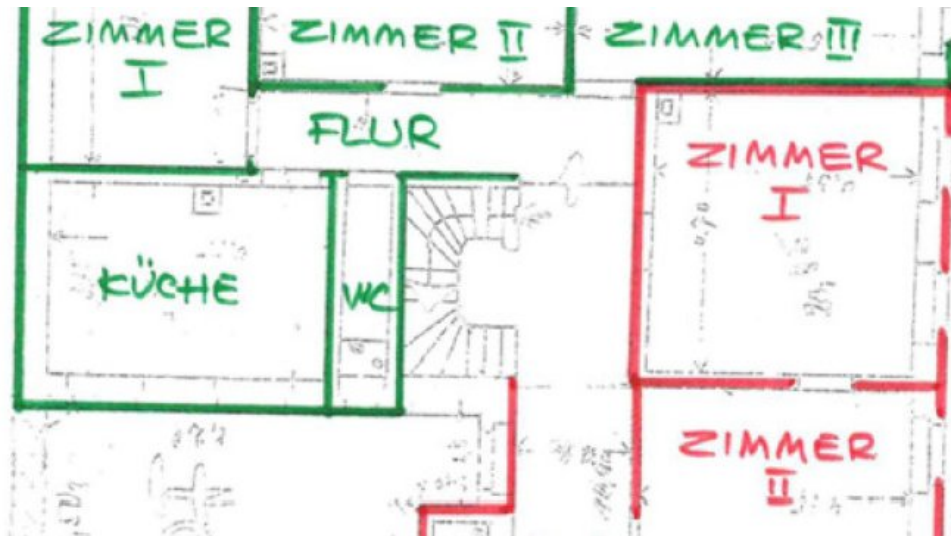
Grundriss EG



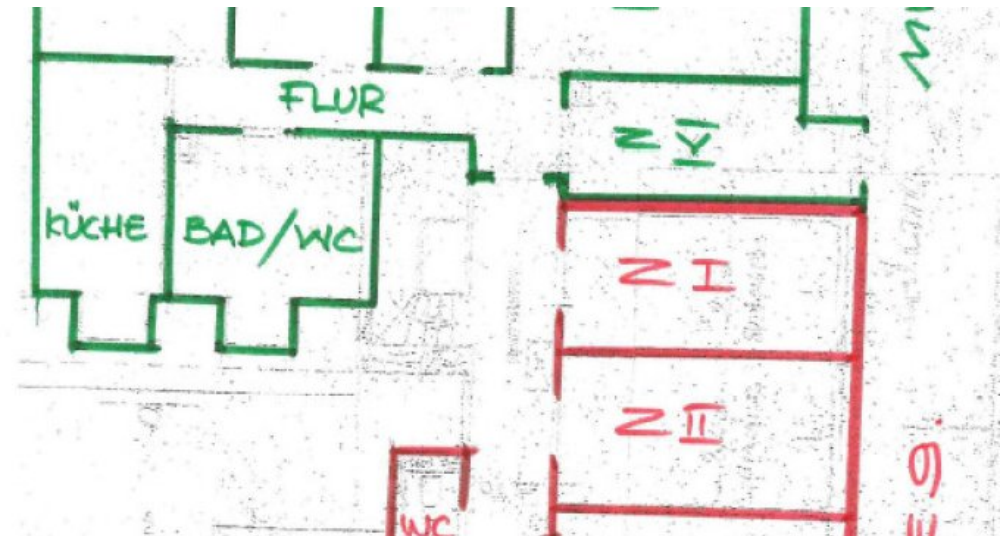
Grundriss 1.OG



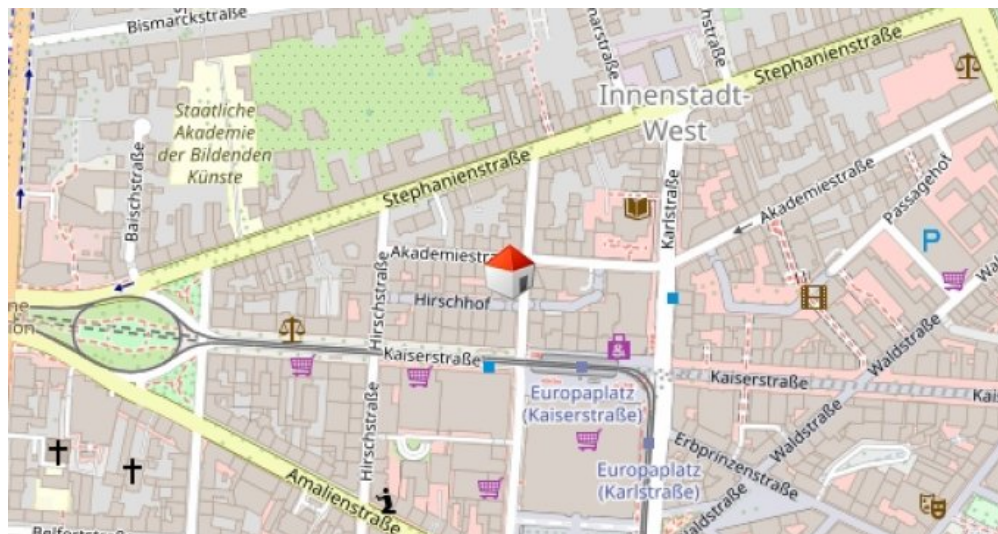
Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



Grundriss 4.OG



Lageplan DS10

Adresse

Douglasstraße 10
76133 Karlsruhe / Weststadt

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>