

## Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit 12 Einheiten, Top-Rendite in guter Lage

### Preise & Kosten

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 3.200.000 €       |



### Objektbeschreibung

Dieses schöne 4-geschössige Mehrparteienhaus mit Studentenappartments ist in sehr gutem Zustand. Es befinden sich 10 ähnlich aufgebaute (Studenten-) Apartments darin, von denen alle vermietet sind. Die Ausstattung in den Apartments ist neuwertig und gepflegt. Sie sind möbliert und voll ausgestattet mit Bad und Pantryküche. Die Bäder sind neu und weiß gefliest.

Ein Apartment (Nr.1/EG) ist behindertengerecht eingerichtet. Der Bau wurde 2017 errichtet und verfügt über einen sparsamen Energieverbrauch. Ebenfalls wurde eine Solaranlage auf dem Flachdach installiert.

Die Wohnungen sind vermehrt an Einzelpersonen vermietet. Es ist aber auch möglich an zwei Personen (mit zwei Betten) zu vermieten.

Das zweite gepflegte Anlageobjekt verfügt über 11 Wohnungen und einen Gaststättenbereich (117 m<sup>2</sup>), der aktuell als Bar vermietet ist.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr funktional, somit sind die Räume durchdacht genutzt. Das Grundstück hat eine Größe von 700,00 m<sup>2</sup>.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 660 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 700 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 26,50              |
| Anzahl Schlafzimmer  | 21                 |
| Anzahl Badezimmer    | 21                 |
| Baujahr              | 1890               |
| Zustand des Objektes | Modernisiert       |
| Verfügbar ab         | Sofort             |
| Objekt ist vermietet | Ja                 |



Das Haus verfügt über keinen Fahrstuhl, alle Wohnungen sind durch zwei Treppenhäuser (Vorder- und Hinterhaus) zugänglich.

Alle Einheiten sind derzeit vermietet, die meisten Mietverträge sind als Staffelmietverträge gestaltet und einige Wohnungen sind möbliert vermietet.

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

Hinweis: Entsprechend unserer Vorgaben und zur Transparenz gegenüber unserem Auftraggeber können wir Besichtigungstermine nur nach Vorlage Ihrer vollständigen Kontaktangaben inkl. 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 zentraler Innenstadtlage von Karlsruhe, unweit des Europaplatzes und der bekannten Postgalerie, dem ehemaligen Gebäude der Hauptpost, das heute eine multifunktionale Einkaufsgalerie mit zahlreichen Geschäften und gastronomischen Angeboten beherbergt.





## Ausstattung

Baujahr 1890 & Anbau 2017

Kontinuierlich renoviert,  
kein Unterhaltungsstau

Energie: Erdgas & Solar

12 Einheiten, voll vermietet

Aufteilung:

NEUBAU:

EG 1 BEH-APARTMENT (ca. 26,41 m<sup>2</sup>): 1 Apartment

1.OBERGESCHOSS (ca. 89,00 m<sup>2</sup>): 3 Apartments

2.OBERGESCHOSS (ca. 89,00 m<sup>2</sup>): 3 Apartments

3.OBERGESCHOSS (ca. 84,00 m<sup>2</sup>): 3 Apartments

ALTBAU:

EG mit ca. 117,00 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

1.OBERGESCHOSS (ca. 122,00 m<sup>2</sup>): WHG 2 : 1 ZKB (ca. 20 m<sup>2</sup>), WHG 3: 1 ZKB (ca. 20 m<sup>2</sup>), WHG 4: 1 ZKB (ca. 22 m<sup>2</sup>), WHG 5: 1 ZKB (ca. 20 m<sup>2</sup>) & WHG 6: 1 ZKB (ca. 40 m<sup>2</sup>)

2.OBERGESCHOSS (ca. 100,00 m<sup>2</sup>): WHG 7: 2,5 ZKB (ca. 52 m<sup>2</sup>) & WHG 8: 2 ZKB (ca. 48 m<sup>2</sup>)

HINTERHAUS:

EG (ca. 50,00 m<sup>2</sup>): WHG 9: 2 ZKB

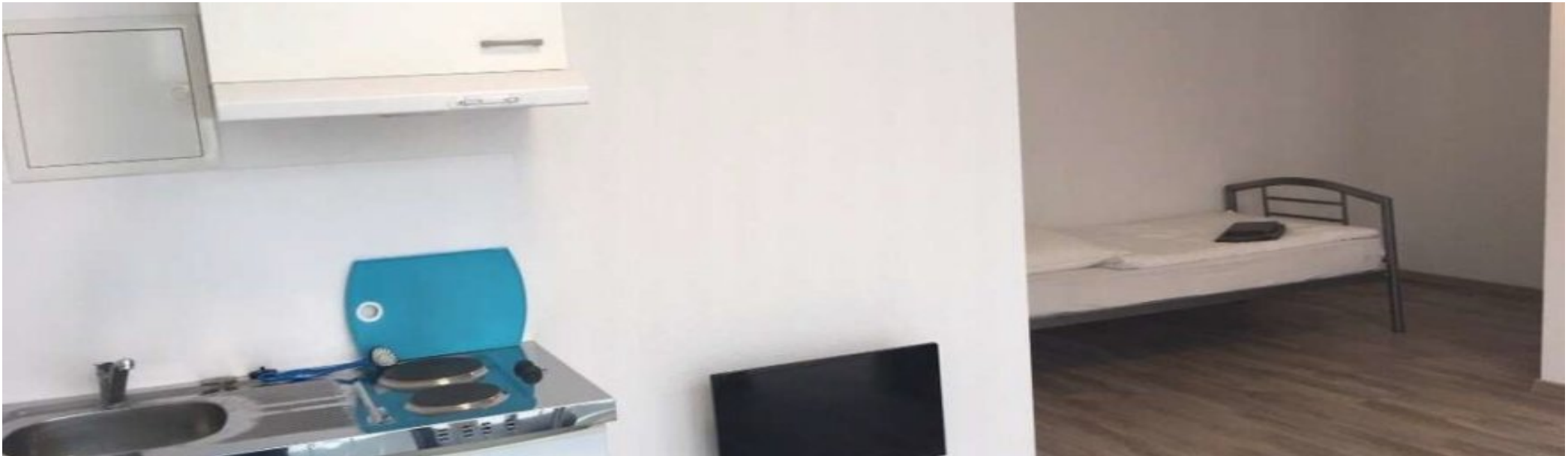
1.OBERGESCHOSS (ca. 50,00 m<sup>2</sup>): WHG 10: 2 ZKB

2.OBERGESCHOSS (ca. 50,00 m<sup>2</sup>): WHG 11: 2 ZKB (ca. 35 m<sup>2</sup>) & WHG 12: 1 ZKB (ca. 15 m<sup>2</sup>)

Kellerbereich mit ca. m<sup>2</sup> Nutzflächen.

Immobilienportal-saarland.de





## 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.





10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



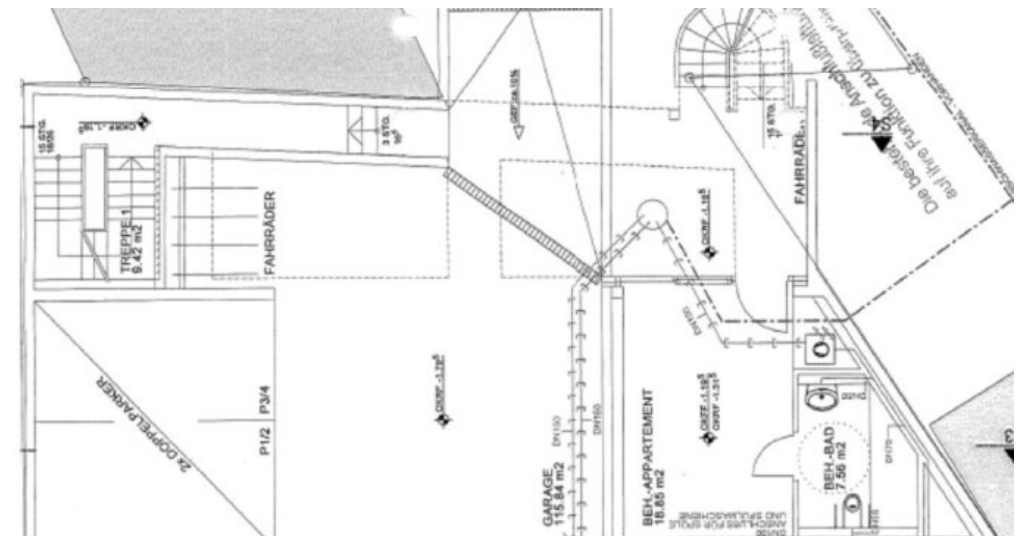
WHG 12



1



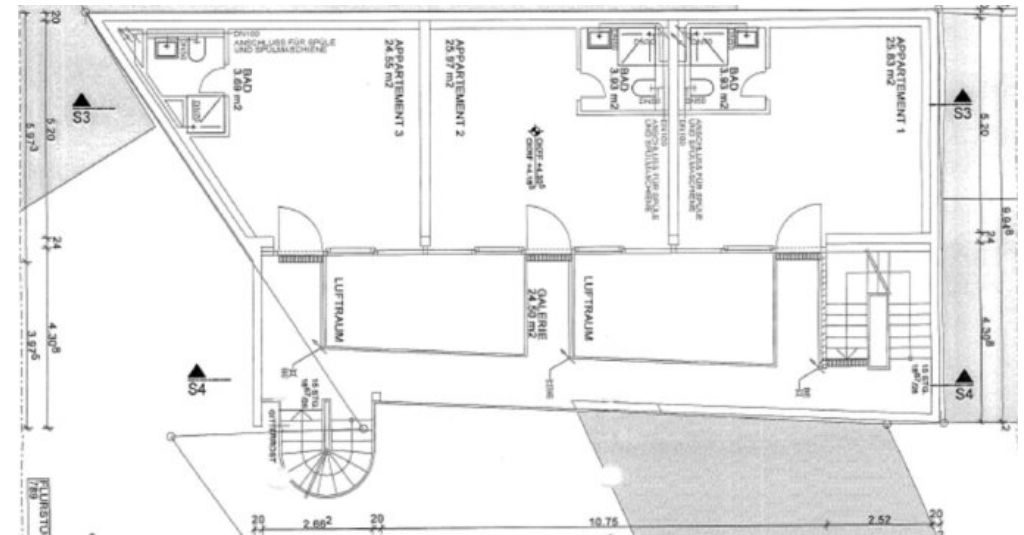
Grundriss EG Alltbau



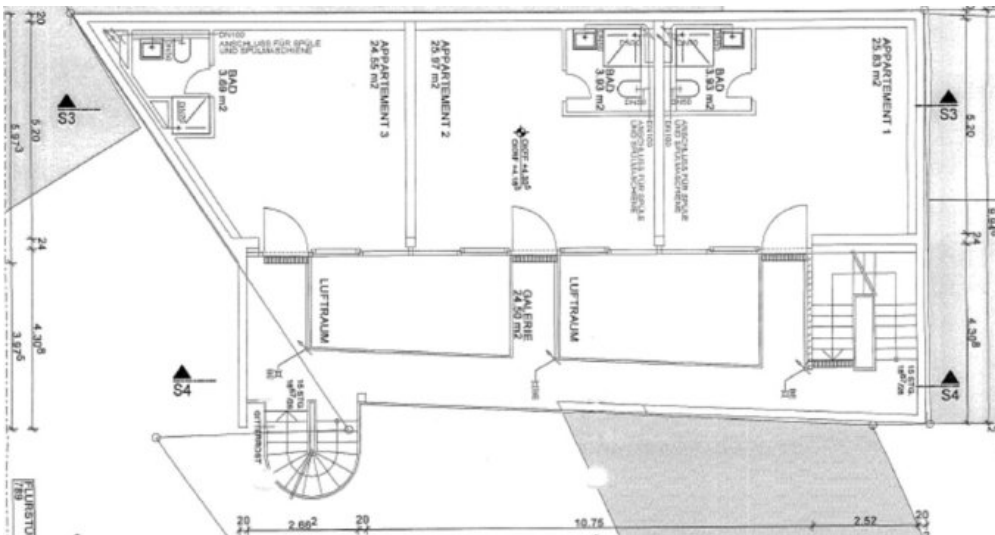
Grundriss EG



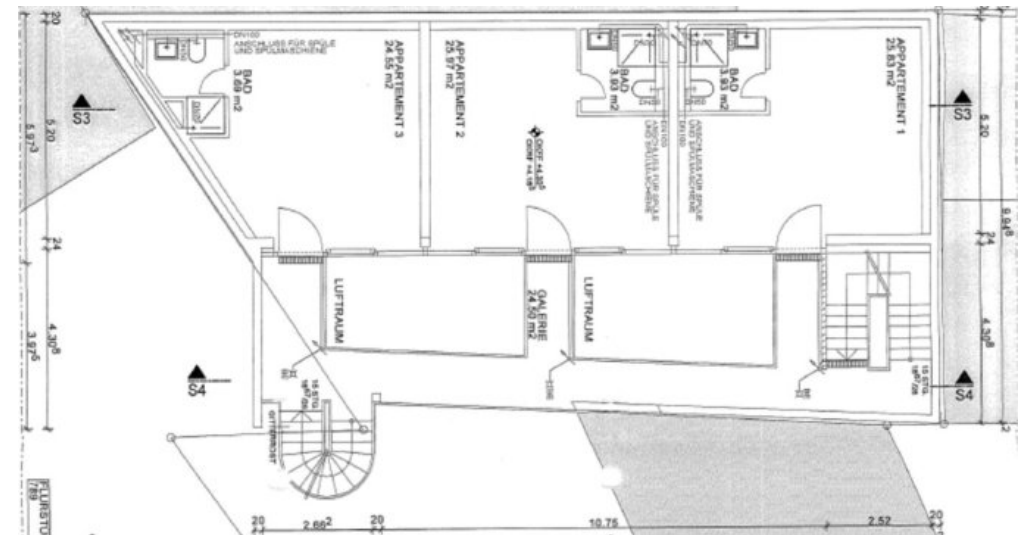
Grundriss 1.OG Altbau



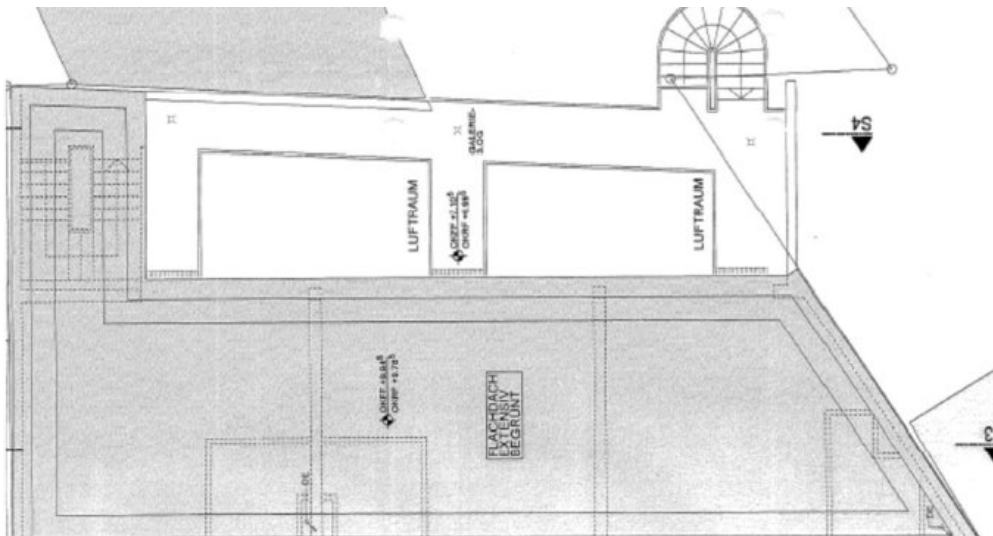
Grundriss 1.OG



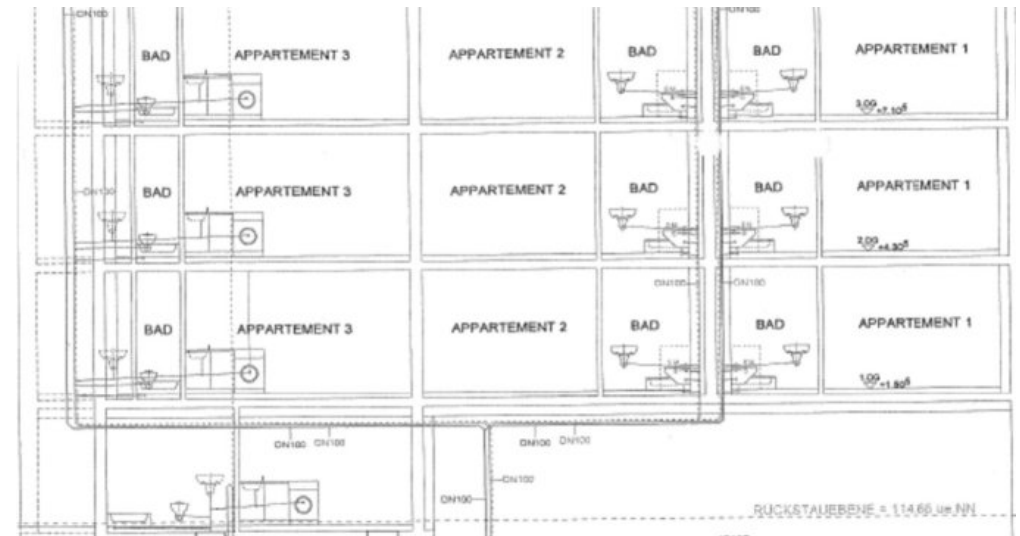
Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



Grundriss DG



Schnitt



Lageplan HS24

## Adresse

Hirschstraße 24  
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](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>