



76227 Karlsruhe / Aue

Lukrative Kapitalanlage: Vollvermietetes Dreifamilienhaus in begehrter Wohnlage



850.000 €

Kaufpreis

288 m²

Wohnfläche

460 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	288 m²
Grundstücksfläche	460 m²
Zimmer	11
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Kaufpreis / qm	2.698,41 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.07.2035
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchskennwert	120.22
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Dachform

Satteldach



Bauweise

Massivbauweise





Beschreibung

Auf einem 460 m² großen Grundstück (Bodenwert: 280.600 €) präsentiert sich dieses im Jahr 1979 massiv erbaute Dreifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 288 m². Das Anwesen überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, gepflegte Außenanlagen sowie eine solide Vermietungssituation mit attraktiven Mieteinnahmen.

Raumaufteilung und Ausstattung

- Erdgeschoss (ca. 100 m², 3,5 ZKB)

Helle Diele mit Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, großzügiges Wohn- und Esszimmer (ca. 40 m²) mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse (2016 saniert und erweitert auf ca. 16 qm) mit direktem Abgang in den Garten, Küche, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Becken, Toilette, Gäste-WC, Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung außer Schlafzimmer und Gast/Büro.

- Obergeschoss (ca. 100 m², 3,5 ZKB)

Vergleichbarer Grundriss zum Erdgeschoss, statt einer Terrasse bietet diese Wohnung einen Balkon mit ca. 8 m².

- Dachgeschoss (ca. 88 m², 3 ZKB, Maisonette)

Dank zweier Schleppdachgauben angenehme Raumhöhen, zwei Schlafzimmer, ca. 30 m² großes Wohn- und Esszimmer mit Loggia (ca. 10 m²), Küche, Badezimmer mit Wanne, Dusche, Becken, separates WC.

1995 wurde der Dachspitz wohnlich ausgebaut und mit einer internen Treppe mit der DG-Wohnung verbunden, auf dieser 2. Ebene stehen zusätzlich ca. 27 qm Platz zur Verfügung (bereinigt um die Dachschrägen, nicht in Wohnfläche enthalten).

- Im Keller (ca. 100 m²) befinden sich drei große Kellerräume, eine Waschküche, der Heizkeller sowie eine Außentreppe zum Hof.

- Das Außengelände bietet einen gepflegten Garten mit Rasenfläche, Beeten, Sträuchern, Bäumen und Thuja-Hecke. Ein großer Hofbereich – teilweise überdacht – sowie ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen und eine Einzelgarage runden das Angebot ab.

Modernisierungen

1995 DG Ausbau 2. Ebene, Dämmung Dach 2. Ebene

2001 Gasbrennwertheizung

2006 EG Bad, WC (inkl. Leitungen)

2007 OG Bad Modernisierung

2012, 2016 DG Bad, WC Modernisierung

2016 Sanierung der Terrasse im EG (neues Fundament, neue Fliesen)

2018, 2021 DG Fenster

2019 Gartenzaun

2020 EG Bodenfliesen im Wohn/Essbereich, Flur und Küche im EG

Wirtschaftliche Daten

Das Dreifamilienhaus befindet sich im Alleineigentum und ist nicht nach WEG aufgeteilt.

- Monatliche Mieteinnahmen: 2.463 € (letzte Mieterhöhung 01.10.2025)

- Keine Rücklagen vorhanden

- Abrechnung der Nebenkosten erfolgt über externen Dienstleister

Das Anwesen liegt in einem Gebiet mit auslaufendem Sanierungsverfahren (einfaches Verfahren, keine Ausgleichsbeträge), Fördergelder sind nicht mehr vorhanden, allerdings besteht eventuell die Möglichkeit für Sonderabschreibungen nach § 7h EstG.

Fazit

Dieses Dreifamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus solider Bauweise, gepflegtem Zustand, kontinuierlichen Modernisierungen und stabilen Mieteinnahmen. Die Immobilie eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.



Lage

Das Haus liegt im bevorzugten Stadtteil Durlach in ruhiger Wohnlage mit schönem Blick in 's Grüne.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)























