



## 76131 Karlsruhe / Oststadt

# Wohnung mit unentgeltlichem Wohnrecht und ohne Mietzahlungen - langfristige Investition



**119.000 €**

Kaufpreis

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7796 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 71 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche   | 7.796 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                    |
| Schlafzimmer        | 2                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Wohneinheiten       | 52                   |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1963  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 119.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 2.098,59 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 05.09.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1963        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 131.00      |
| Primär-Energieträger      | FERNWAERME_ |



## Ausstattung

### Dachform

Satteldach



### Bauweise

Massivbauweise





## Beschreibung

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Erdgeschosswohnung (Hochparterre) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1963. Die Wohnanlage besteht aus acht Häusern mit insgesamt 52 Wohneinheiten auf einem Grundstück mit 7.796 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> und bietet mit drei Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>, Westausrichtung) angenehmen Platz. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, sowie ein Abstellraum im Speicher. Ein Außenstellplatz, der im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zur Verfügung steht, sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten.

### Modernisierungen:

Das Haus und die Wohnung wurden 1993 umfangreich modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehören unter anderem die Umstellung der Heizung auf Fernwärme, eine neue Haustür, sämtliche Spengler Arbeiten, neue Flachheizkörper, neue Fenster, Badezimmer komplett neu mit Leitungen und sanitären Einrichtungen und neue Fußböden.

### Wirtschaftliche Details:

Das monatliche Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2026 245€, wobei 173 € umlagefähig und 73 € nicht umlagefähig sind, inkl. der monatlichen Rücklagenzahlung iHv. 29 €, die Gesamthöhe der Rücklagen beträgt 91.807,03€ (31.12.2024).

### Besonderheit:

Aktuell ist die Wohnung von einer 70-jährigen Dame bewohnt, die ein lebenslanges, unentgeltliches Wohnrecht auf die Wohnung hat. Es besteht kein Mietvertrag und es fließen keine Mietzahlungen. Die umlagefähigen Nebenkosten trägt die Bewohnerin selbst, während der Eigentümer für die nicht-umlagefähigen Nebenkosten sowie den Anteil an den Rücklagen, die Grundsteuer (254 € jährlich) und eventuelle Sonderumlagen verantwortlich ist.

### Fazit:

Die Wohnung eignet sich ideal für Investoren, die eine langfristige Anlagestrategie verfolgen. Die moderne Ausstattung, der großzügige Balkon und die gute Lage bieten Potenzial für eine attraktive Wertsteigerung in der Zukunft.

Bei Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen reinen Wohngebiet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und diverse Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

## 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 - 17.00 Uhr



Sa. : 9.00 - 13.00 Uhr  
(Nicht an Feiertagen)









