



76185 Karlsruhe

Dreifamilienhaus mit Wärmedämmung in gefragter Lage von Grünwinkel



790.000 €

Kaufpreis

218,04 m²

Wohnfläche

320 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218,04 m ²
Grundstücksfläche	320 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	2
vermietbare Fläche	218
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Kaufpreis / qm	3.623,19 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Mieteinnahmen ist	11.160 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.02.2033
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	205.44
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	G



Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Dieses Dreifamilienhaus in Karlsruhe-Grünwinkel präsentiert sich als attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer, die eine Kombination aus stabilen Mieteinnahmen und hochwertiger Selbstnutzung suchen. Die Liegenschaft überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, eine solide Bausubstanz sowie gezielte Modernisierungsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei kompakte Wohneinheiten: eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 39,37 m² sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65,56 m². Beide Einheiten sind zuverlässig vermietet und generieren derzeit monatliche Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 930 €, wodurch eine solide Basisrendite geschaffen wird.

Das Dachgeschoss bildet mit rund 113 m² Wohnfläche das Highlight der Immobilie. Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Maisonettewohnung bietet ein modernes Wohnkonzept mit offenem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern sowie einem Bad en suite. Diese Einheit wird aktuell vom Eigentümer selbst genutzt und eignet sich ideal für die zukünftige Eigennutzung oder eine hochwertige Neuvermietung.

Die Immobilie wurde in den 1980er Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2024 wurde zusätzlich ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, wodurch die energetische Qualität des Gebäudes spürbar verbessert wurde. Beheizt werden die einzelnen Einheiten über Gas-Etagenheizungen, was eine flexible und verbrauchsabhängige Abrechnung ermöglicht.

Ergänzt wird das Angebot durch einen vielseitig nutzbaren Außenbereich mit Nebengebäude, das unter anderem eine Außenküche sowie ein WC umfasst – ideal für Freizeit und gesellige Anlässe. Eine Doppelgarage rundet das Gesamtpaket komfortabel ab.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage in gefragter Lage von Karlsruhe-Grünwinkel, mit weiterem Potenzial zur Optimierung und Wertentwicklung.

Lage

Grünwinkel überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur, gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die Karlsruher Innenstadt. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und stabiler Nachfrage macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

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)















