



76133 Karlsruhe

Investment oder Selbstnutzung? Renovierte 3-Zimmer-Wohnung in der Karlsruher Nordstadt



259.000 €

Kaufpreis

66,24 m²

Wohnfläche

2618 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,24 m ²
Grundstücksfläche	2.618 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	32

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	4.239,65 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.11.2027
Baujahr (Haus)	1952
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	167.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1952
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

Selbstnutzung oder Kapitalanlage? Diese kompakte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in der Karlsruher Nordstadt bietet beides – eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabilen Mieteinnahmen oder ein sofort bezugsfertiges Zuhause.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m² und präsentiert sich nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2024 in einem sehr gepflegten Zustand. Im Zuge der Maßnahmen wurden unter anderem die Elektroinstallationen, die Gas-Etagenheizung, die Küche sowie Fußböden, Wand- und Deckenbeläge erneuert, sodass sich die Immobilie heute zeitgemäß und ansprechend darstellt.

Aktuell ist die Wohnung vollständig möbliert und seit zwei Jahren sehr gut an eine Zweier-WG vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000 €, was die Wohnung insbesondere für Kapitalanleger zu einer interessanten Option mit solider Rendite macht.

Die durchdachte Raumaufteilung mit drei gut nutzbaren Zimmern ermöglicht eine flexible Nutzung – sowohl für die klassische Eigennutzung als auch für die Vermietung an Wohngemeinschaften.

Die Lage in der Nordstadt überzeugt durch ihre sehr gute Anbindung an die Karlsruher Innenstadt sowie eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten.

Im Zuge der zukünftigen Instandhaltung ist eine Sanierung des Daches vorgesehen, einschließlich Dachfenstern, Gauben und einer PV-Anlage. Hierfür sind zwei Sonderumlagen von jeweils ca. 6.400 € geplant, wobei eine Umlage voraussichtlich durch Fördermittel zurückerstattet wird.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus modernem Zustand, stabiler Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial – ideal für Anleger mit Weitblick oder Eigennutzer, die eine bereits hochwertig modernisierte Wohnung in gefragter Lage suchen.

Lage

Die Karlsruher Nordstadt überzeugt durch ihre zentrale Lage mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt sowie eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Die Nähe zum Hardtwald sorgt zusätzlich für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

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)







