



76185 Karlsruhe / Mühlburg

Charmantes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, großem Garten - alle drei Wohnungen frei !!!



719.000 €

Kaufpreis

213,89 m²

Wohnfläche

726 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürrer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	213,89 m ²
Grundstücksfläche	726 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1935
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	719.000 €
Kaufpreis / qm	3.646,73 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.08.2031
Baujahr (Haus)	1935
Energieverbrauchskennwert	206.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

- Wintergarten ✓
- Gäste-WC ✓

Dachform

- Satteldach ✓

Bauweise

- Massivbauweise ✓



Beschreibung

Charmantes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und großem Garten in ruhiger Lage – Ideale Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen.

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935 befindet sich auf einem ca. 726 m² großen Grundstück (Bodenwert: 464.640 €) in ruhiger Wohnlage. Ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, wurde das Dachgeschoss in den 1980ern zu Wohnraum ausgebaut (gilt als Wohnraum nach Landesbauordnung), die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 214 qm.

Das Haus ist voll unterkellert und hat einen Kabelanschluss (in alle Wohnung verlegt), sowie einen Glasfaseranschluss (bis in EG verlegt).

Wohnung Erdgeschoss (ca. 79 m²):

- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Wintergarten mit Zugang zum Hof und Garten
- Parkettboden, Einbauküche (Eigentum des Vermieters)

Wohnung 1. Obergeschoss (ca. 78 m²):

- 3 Zimmer, Küche, Bad
- ein Balkon zur Südseite und ein weiterer Balkon (überdacht) mit Blick in den Garten

Wohnung Dachgeschoss (ca. 57 m²):

- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Zugang zum ausgebauten Dachspitz (ca. 2 m Höhe unter First)

Das Haus ist voll unterkellert, es gibt einen Kombinationsraum Heizraum mit Waschküche und drei separate Kellerräume.

Ausstattung & Modernisierungen:

Das Haus wurde seit dem Baujahr regelmäßig instand gehalten und modernisiert:

- 1980er: Fenster, Balkontüren, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizkörper, Elektrik, Heizungsleitungen, Dämmung
- 1980: Ausbau Dachgeschoss und Dachspitz
- 1987: Neubau von zwei Garagen mit Stromanschluss, sowie Garagenanbau (Gartenhäuschen mit zwei Fenstern, Wasser- und Stromanschluss)
- 1990er: Dachziegel, Fassadenputz, Anstrich, Kellerfenster, Kelleraußentür
- 1991 Sanierung Badezimmer 1. OG
- 2001: Gaszentralheizung (Viessmann Vitodens Brennwertgerät) mit 200 l Warmwasserspeicher
- 2013: Modernisierung EG-Bad, Wintergarten: Fenster, Sicherheits-Außentür zum Hof
- 2014 Modernisierung 1. OG, Laminatböden und bestehende Holz-/ Parkettböden abgeschliffen und überarbeitet, Badezimmer: WC + Spülkasten
- 2019/2021: Erneuerung Böden und Modernisierung Bad im DG inkl. Leitungen, Einbau separater Kalt- und Warmwasserzähler

Außenanlagen:

Ein Vorgarten sowie ein gepflegter Hof mit Zufahrt und zwei Garagen bieten Komfort und Stellfläche. Hinter den Garagen befindet sich das Gartenhäuschen – ideal als Werkstatt oder Lager. Der große, grüne Garten lädt mit einem Pavillion und einer zusätzlichen Nutzgartenfläche zum Verweilen und Gärtnern ein.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine solide Bausubstanz, kontinuierliche Modernisierung, den großen Garten sowie die vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Ob als Kapitalanlage mit stabiler Mieteinnahme oder zur Nutzung für die ganze Familie – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit in begehrter Wohnlage.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und doch sehr zentralen Wohnlage in Karlsruhe-Mühlburg



Straßenbahnhaltestelle ca. 2 Gehminuten entfernt; Kindergarten/ Kindertagesstätte: ca. 3 Gehminuten entfernt; Versorger (Lebensmittel, Baumarkt, Gartencenter: ca. 10 Gehminuten entfernt; Grundschule/ Realschule ca. 10 Gehminuten entfernt.

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)



























