



## 76135 Karlsruhe

# Attraktive Kapitalanlage in Karlsruhe-West: Sofortige Rendite mit 2-Zimmer-Wohnung



**245.000 €**

Kaufpreis

**59 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2301 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.301 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	65

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
Hausgeld	388 €
Kaufpreis / qm	4.152,54 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	7.200 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.02.2030
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123.00
Primär-Energieträger	FERN



## Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung überzeugt durch ihre zentrale, gut vermietbare Lage sowie die zuverlässige Bauqualität einer 1979 in massiver Bauweise errichteten Wohnanlage.

Auf ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei gut geschnittene Zimmer, finden sich ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare – eine in Karlsruhe stark nachgefragte Zielgruppe. Das helle Wohnzimmer mit Balkonzugang, die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein funktionales Badezimmer schaffen ein ansprechendes Wohnumfeld.

Die gepflegte Ausstattung und das monatliche Hausgeld von 388,00 € inklusive aller wesentlichen Nebenkosten machen diese Immobilie zu einem attraktiven und unkomplizierten Investment. Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und sichert Ihnen somit von Beginn an laufende Mieteinnahmen. Das viergeschossige Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.301 m<sup>2</sup>, was die langfristige Werthaltigkeit zusätzlich unterstreicht.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit, in eine gut geschnittene, bereits vermietete Stadtwohnung in bester Lage zu investieren – mit stabilen Einnahmen und solidem Wertsteigerungspotenzial.

## Lage

im Zentrum

## 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)









