

76149 Karlsruhe / Neureut

Vielseitiges MFH: 4 Einheiten (EG frei)+ Nebengebäude mit Wohnraum-Potenzial



Kaufpreis
698.000 €

Wohnfläche
244,12 m²

Zimmer
6

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

Filiale Karlsruhe Wohnen
072513060600
info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	244,12 m ²
separate WCs	2
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	404 m ²
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	698.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	2.859,24 €
Mieteinnahmen ist	16.080 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	158.60

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Vielseitiges MFH: 4 Einheiten (EG frei)+ Nebengebäude mit Wohnraum-Potenzial

Lage-Beschreibung

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

.....
Online-ID:
TUUWXAUB
.....

Objekt-Nr.:
209176
.....



vr-wohnen.de
**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

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)

Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus soliden Mieteinnahmen, Flexibilität und außergewöhnlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf einem circa 404 Quadratmeter großen Grundstück erstreckt sich das Hauptgebäude über eine Gesamtwohnfläche von circa 244 Quadratmetern. Die Fläche verteilt sich auf zwei kleine Apartments sowie zwei gleichwertige Wohnungen, von denen die Einheit im Erdgeschoss bereits bezugsfrei steht und sofort selbst genutzt oder neu vermietet werden kann.

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem baujahrestypischen Zustand und bietet eine solide Substanz für eine gezielte Modernisierung. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein großes, freistehendes Nebengebäude auf drei Ebenen, das über einen Teil Ausbau verfügt. Das Erdgeschoss ist mit einem großen Rolltor ausgestattet und eignet sich ideal als Werkstatt oder als Garage für mehrere Fahrzeuge. Da kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben nach Paragraph 34 BauGB der Nachbarschaftsbebauung.

Die Machbarkeit einer modernen Nachverdichtung zeigt sich direkt in der Nachbarschaft, wo bereits eine Doppelhaushälfte realisiert wurde. Perspektivisch besteht hier somit das rechtlich fundierte Entwicklungspotenzial, weiteren Wohnraum in dem Nebengebäude zu generieren.

Die aktuellen Mieteinnahmen für die drei vermieteten Wohnungen liegen zusammen bei monatlich 1340 Euro. Zwei dieser Wohnungen sind als Pauschalmiete inklusive Nebenkosten als Warmmiete vermietet, wodurch ein spürbares Potenzial für zukünftige Mieterhöhungen zur Verbesserung des Mietpreises gegeben ist.

Diese Immobilie bietet somit eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger mit Weitblick und Investoren, die bestehende Erträge mit einer wertsteigernden Nachverdichtung kombinieren möchten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin!

Impressionen





