



76133 Karlsruhe / Innenstadt-West

Vielseitige Gewerbefläche in zentraler Innenstadtlage –
Umnutzung zur Wohnung denkbar



390.000 €

Kaufpreis

124,66 m²

Nutzfläche

299 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Karlsruhe Kleingewerbe
Tel.: 004972198613017
gewerbe-info@schuerer-

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	124,66 m²
Grundstücksfläche	299 m²
vermietbare Fläche	125

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Kaufpreis / qm	3.128,51 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

In absolut zentraler Lage der Karlsruher Innenstadt, nur wenige Schritte von der Fußgängerzone entfernt, befindet sich dieses attraktive Gewerbeobjekt in zweiter Reihe. Die Einheit bietet rund 125 m² Nutzfläche und überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit.

Zuletzt wurde die Fläche als Kampfkunstschule genutzt und steht seit Dezember 2025 leer. Damit bietet sich Käufern oder Investoren die ideale Gelegenheit für eine kurzfristige Neuausrichtung – sei es als Büro, Praxisfläche oder für ein individuelles Gewerbekonzept.

Bereits im Jahr 2001 wurde eine Baugenehmigung zur Umnutzung in eine Wohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche erteilt. Diese ist zwar nicht mehr gültig, zeigt jedoch das grundsätzliche Entwicklungspotenzial der Fläche. Ein erneuter Bauantrag wäre erforderlich. Auch eine Nutzung als großzügige Stadtwohnung oder WG erscheint – vorbehaltlich behördlicher Genehmigung – grundsätzlich denkbar.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot in dieser stark nachgefragten Innenstadtlage ab. Beheizt wird die Einheit über eine Gasetagenheizung.

Ein spannendes Objekt mit Entwicklungsperspektive – ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Projektentwickler, die das Potenzial einer zentralen Lage zu schätzen wissen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Karlsruhe unweit der Kaiserstraße, mit hervorragender Anbindung über den Europaplatz an den ÖPNV sowie kurzen Wegen zum Karlsruher Hauptbahnhof und den Autobahnen A5/A8, eingebettet in ein lebendiges, urban geprägtes Umfeld aus Einzelhandel, Gastronomie, Büro- und Wohnnutzungen.

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)











