

Schöner Wohnen

in der Weststadt

Denkmalgeschütztes Sparbuch

Dieses Haus hat schon zwei
Wohnungsreformen überstanden

1-Zimmer, Küche, Diele, separates Bad, Keller
Baujahr 1898
Wohnfläche ca. 36 m²

Kaufpreis 39.900 €

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

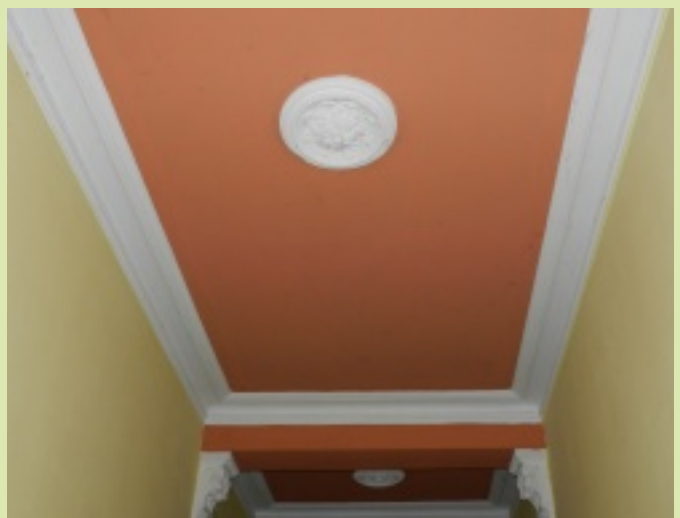
Sie suchen eine Kapitalanlage, die viel schöner als ein Sparbuch ist ? Griechenland-Anleihen sind Ihnen zu riskant, aber Sie möchten eine ordentliche Rendite ? Dann haben wir genau das Richtige für Ihr Kapital. Das Gebäude hat schon zwei Währungsreformen überstanden und wird sicherlich auch die aktuellen Währungsturbulenzen überstehen.

Das 1-Zimmer-Appartement lässt sich jederzeit an Studenten oder junge Menschen vermieten. In bester Weststadt-Lage, mit dem Fahrrad in fünf Minuten zur Fachhochschule oder in die Innenstadt, zu Fuß in fünf Minuten am Gutenbergplatz.

Die 36 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen knapp 17 m² großen Wohn-/Schlafraum, eine Küche, die mit ca. 13 m² groß genug für einen kleinen Essplatz ist und eine Diele mit Platz für einen kleinen Arbeitsbereich. Das Bad mit WC ist getrennt von der Wohnung, aber auf der selben Etage. Wer urbanes Wohnen in Großstädten wie Paris kennt und liebt, wird damit problemlos zurechtkommen.

Die Wohnung ist zurzeit für 300 € Kaltmiete (Bruttomietrendite 9 % !) an einen privaten Träger der Kinder-, Jugend- und Sozialhilfe vermietet, der die Wohnung betreuungsbedürftigen jungen Menschen überlässt. Aktuell finden Gespräche über eine Auflösung des Mietverhältnisses statt.

Geheizt wird mit Gas-Einzelöfen, die Verbrauchskosten dafür sind nicht im Hausgeld enthalten.



weststadtmakler.de



Ausstattung

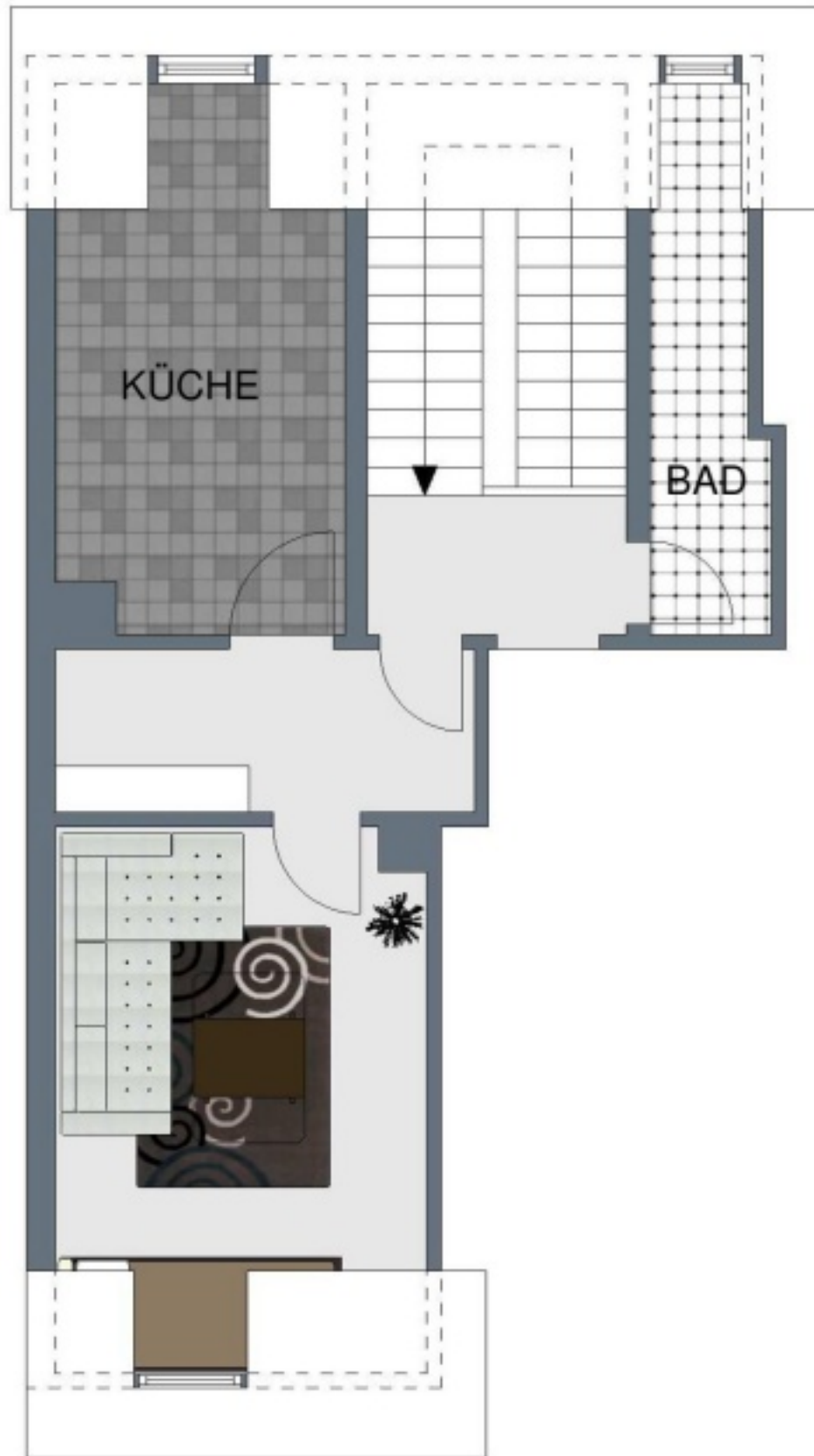
Das denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 1898 unter der Regie des Architekten Ludwig Trunzer erstellt, der zahlreiche hübsche Gebäude in der Weststadt geplant hat. Anfang der Neunziger wurde das Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, vermutlich wurde das Haus zu diesem Zeitpunkt auch grundsaniert. Einige hübsche Details sind noch erhalten, so z.B. das Treppenhaus und die Stuckdecken im Eingangsbereich.

Das Gebäude ist gepflegt, Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt. Die Wohnung befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Laminatböden in Wohnzimmer, Diele und Küche sollten ersetzt werden, Malerarbeiten sollten ebenfalls eingeplant werden. Das Bad ist in einem Zustand, den man keinem Mieter zumuten möchte, hier ist eine Komplettsanierung angebracht. Die Gas-Einzelöfen sind nicht ganz zeitgemäß, hier könnte man über den Einbau einer Gas-Etagenheizung nachdenken.

Mit ein wenig Phantasie und Eigenleistung können Sie hier ein kleines Schmuckstück realisieren, das auch in Zukunft problemlos eine Miete von ca. 300 €/Monat erzielen wird. Selbst wenn Sie 10.000 bis 15.000 € für die Sanierung investieren, ist noch eine Bruttorendite von 6,5 bis 7,2 % erzielbar.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, gemeinschaftlich genutzt wird ein Fahrradabstellplatz im Hof. Telefon-, TV-Anschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden.





Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.





Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe.

Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt, aber auch das benachbarte Wagner-Viertel bietet eine besondere Wohnqualität. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Handwerksbetriebe, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.

Die Innenstadt ist mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar, die Straßenbahnhaltestelle ist fast vor der Haustür. Der Gutenbergplatz mit seinen schönen Biergärten ist nur 500 Meter von der Wohnung entfernt.



Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 36 m ²
Räume	1 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Keller
Etage	3. Obergeschoss
Baujahr	1898, denkmalgeschützt
Hausgeld	88 €/Monat
frei ab	zurzeit vermietet für 300 € + NK
Kaufpreis	39.900 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt
Adresse	Körnerstr. 12 76135 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und
Pachten

Moltkestr. 47
76133 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966
Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

**Zertifiziert nach
DIN EN 15733**

Als Sachverständiger ermittle ich anhand der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses, meiner Erfahrung und meines Sachverständnisses objektiv den Verkehrswert einer Immobilie. Alle unsere Objekte sind wertgeprüft.

Für die vom Verkäufer überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Beurkundung eines Kaufvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 % zuzügl. 19 % MwSt = 3,57 % aus dem Gesamtentgelt fällig.



weststadtmakler.de