



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-69067

**Kapitalanleger aufgepasst: Mehrfamilienhaus in
Karlsruhe-Rüppurr in ruhiger Lage mit 5,6 % Rendite**

Eckdaten

Kaufpreis

1.300.000,00 €

Provision

4,76 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unseren

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	443,3 m²
Grundstücksfläche	649,0 m²
Anzahl Zimmer	17,0
Anzahl Badezimmer	8,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1935
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen, Kunststoff
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.03.2034
Energiekennwert	132,21 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	19.03.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Karlsruhe ist mit rund 310.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und des Landkreises Karlsruhe und bildet selbst einen Stadtkreis (kreisfreie Stadt). Die Stadt ist Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und Teile der Südpfalz.

Die hier angebotene Immobilie liegt im südlichen Stadtteil Rüppurr in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage. Dank der nahen Autobahnen A5 und A8 sind Sie optimal angebunden und erreichen schnell Städte wie Mannheim, Stuttgart, Frankfurt (Main), Freiburg und Basel. Über die fußläufig erreichbare Stadtbahn S1/S11 gelangen Sie sehr schnell in die Karlsruher Innenstadt und nach Ettlingen.

Ein Kindergarten, eine Grundschule und alle weiterführenden Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die ärztliche Versorgung sind ebenfalls alle in wenigen Gehminuten zu erreichen. So befinden sich zum Beispiel ein Penny, ein Netto, eine Bäckerei, mehrere Restaurants, ein Zahnarzt, ein Internist und eine Apotheke in unmittelbarer Umgebung.

Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!

Objektbeschreibung

Investoren aufgepasst! 7 Wohneinheiten plus Souterrain mit starker Mietrendite! Und das mitten in Karlsruhe-Rüppurr!

FALC Immobilien stellt Ihnen dieses ruhig gelegene Mehrfamilienhaus im schönen Karlsruhe-Rüppurr vor.

Im Jahr 1935 wurde der heutige linke Gebäudeteil erbaut, in welchem sich heute drei Wohneinheiten befinden. 1969 wurde der heutige rechte Gebäudeteil in Massivbauweise angebaut, in welchem sich vier Wohneinheiten zuzüglich einer ausgebauten Einheit im Souterrain befinden. Im gleichen Zug wurde der linksseitige Gebäudeteil aufgestockt, bzw. der neue Dachstuhl über beide Gebäude hinweg errichtet. Die Gebäude sind teils untereinander verbunden.

Insgesamt steht hier auf einer Grundstücksfläche von 649 m² eine Wohnfläche von ca. 443 m² zur Verfügung. Im Kellergeschoss befindet sich das Souterrain, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei, im Obergeschoss drei Wohnungen.

Die Einheiten sind größtenteils möbliert und bergen viel Potenzial. Ein Großteil der Einheiten steht

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

bereits leer bzw. wird kurzfristig wieder frei, eine Mietpartei ist offen dafür, bei Bedarf aus der Wohnung ausziehen.

Aus den bisherigen Mieteinnahmen erwartet Sie eine Jahreskaltmiete von ca. 70.000 EUR. Mit der großen Doppelgarage können Sie mit weiteren ca. 2.400 € an jährlichen Einnahmen rechnen, wenn Sie diese zur Miete freigeben. Damit ergibt sich eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 5,6 %. Nach Erhöhung der bisherigen Mieten bzw. bei Neuvermietung kann die Mietrendite weiter gesteigert werden.

Der Dachspeicher mit Sauna bietet Potenzial für den Ausbau zu weiterem Wohnraum.

Das Gebäude ist komplett unterkellert. Im Garten haben Sie Zugang zu einem ehemaligen Luftschuttkeller sowie einem Pool.

Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung von 2015. Die Fenster des Hauses sind überwiegend zweifach verglaste Holzrahmen.

Für schnelles Internet steht ein Glasfaseranschluss zur Verfügung.

Sie würden sich dieses Mehrfamilienhaus am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage und erhalten Sie Zugriff über unser ausführliches Exposé.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die 7 Wohneinheiten plus Souterrain des Mehrfamilienhauses stellen sich wie folgt im Detail dar:

Erdgeschoss links (aktuell kurzfristig vermietet)

Ca. 35 m², 1 Zimmer mit Zugang zur ruhig gelegenen Terrasse, 1 Küche mit Dusche, 1 separates WC, Ausstattung "mittel". Perfekt für Singles und Studenten!

Erdgeschoss rechts (leerstehend/frei)

Ca. 114 m², 4 Zimmer, eines davon mit Kamin und Zugang zur ruhig gelegenen Terrasse, 1 hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Ausstattung "mittel/gehoben". Ideal für Familien oder als Studenten-WG!

Obergeschoss links (vermietet)

Ca. 55 m², 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Tageslichtbad mit Badewanne, 1 Balkon mit Blick zum Garten, Mobiliar gehört bis auf die Küche dem Mieter, Ausstattung "einfach". Geeignet für Singles oder Paare!

Obergeschoss rechts (vermietet)

Ca. 16 m², 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Tageslichtbad mit Dusche, Ausstattung "einfach/mittel". Perfekt für Studenten!

Obergeschoss rechts (leerstehend/frei)

Ca. 68 m², 3 Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon mit Blick Richtung Garten, 1 Küche, 1 Tageslichtbad mit Dusche, ein separates WC, Ausstattung "mittel". Ideal für Singles, Paare und kleine Familien!

Dachgeschoss links (vermietet)

Ca. 53 m², 2 Zimmer mit der Option, ein drittes Zimmer mit eigenem Flur (ca. 13 m²) dieser Wohnung hinzuzufügen, 1 Küche, 1 Tageslichtbad mit Dusche, Mobiliar gehört bis auf die Küche den Mietern, Ausstattung "einfach/mittel". Geeignet für Studenten und Paare!

Dachgeschoss rechts (aktuell von der Eigentümerin bewohnt)

Ca. 57 m², 1 Zimmer mit Kamin und Zugang zur ruhig gelegenen und großzügigen Dachterrasse mit Blick Richtung Garten, 1 Küche, 1 Tageslichtbad mit Badewanne, Ausstattung "mittel/gehoben". Perfekt für Singles und Studenten!

Souterrain (leerstehend/frei)

Ca. 56 m², 2 Zimmer, 1 Küche mit separatem Essbereich, 1 Tageslichtbad mit Dusche, 1 separates

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

WC, Ausstattung "einfach/mittel". Ideal für Singles und Studenten!

Die Räume im Souterrain wurden ausgebaut und können nicht als ständige Aufenthaltsräume, aber z.B. als Hobbyräume oder Arbeitszimmer, genutzt werden. Die lichte Raumhöhe entspricht je nach Zimmer zwischen 2,05 m bis 2,22 m. Das Souterrain wurde zu 50 % bei der Wohnfläche berücksichtigt (28 m²).

Sie möchten die ersten Gestaltungsideen in Ihrem Kopf durch eine Besichtigung ergänzen? Dann klicken Sie gleich auf „Anbieter kontaktieren“ und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 4,76 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an:
clemens.tuerk@falcimmo.de***

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Clemens Türk, clemens.tuerk@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Pfinztalstraße 59, 76227 Karlsruhe-Durlach.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf:

www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

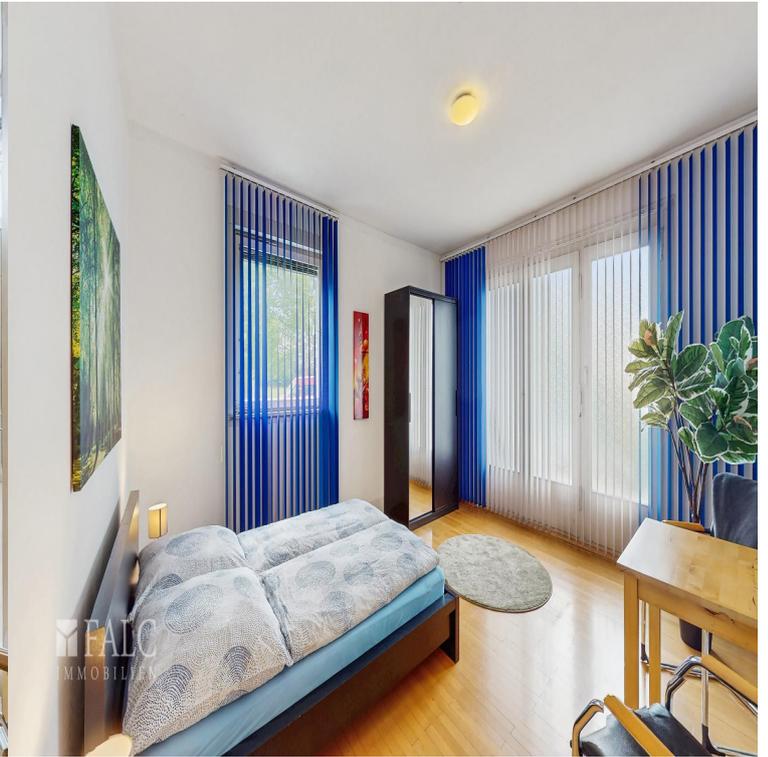
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

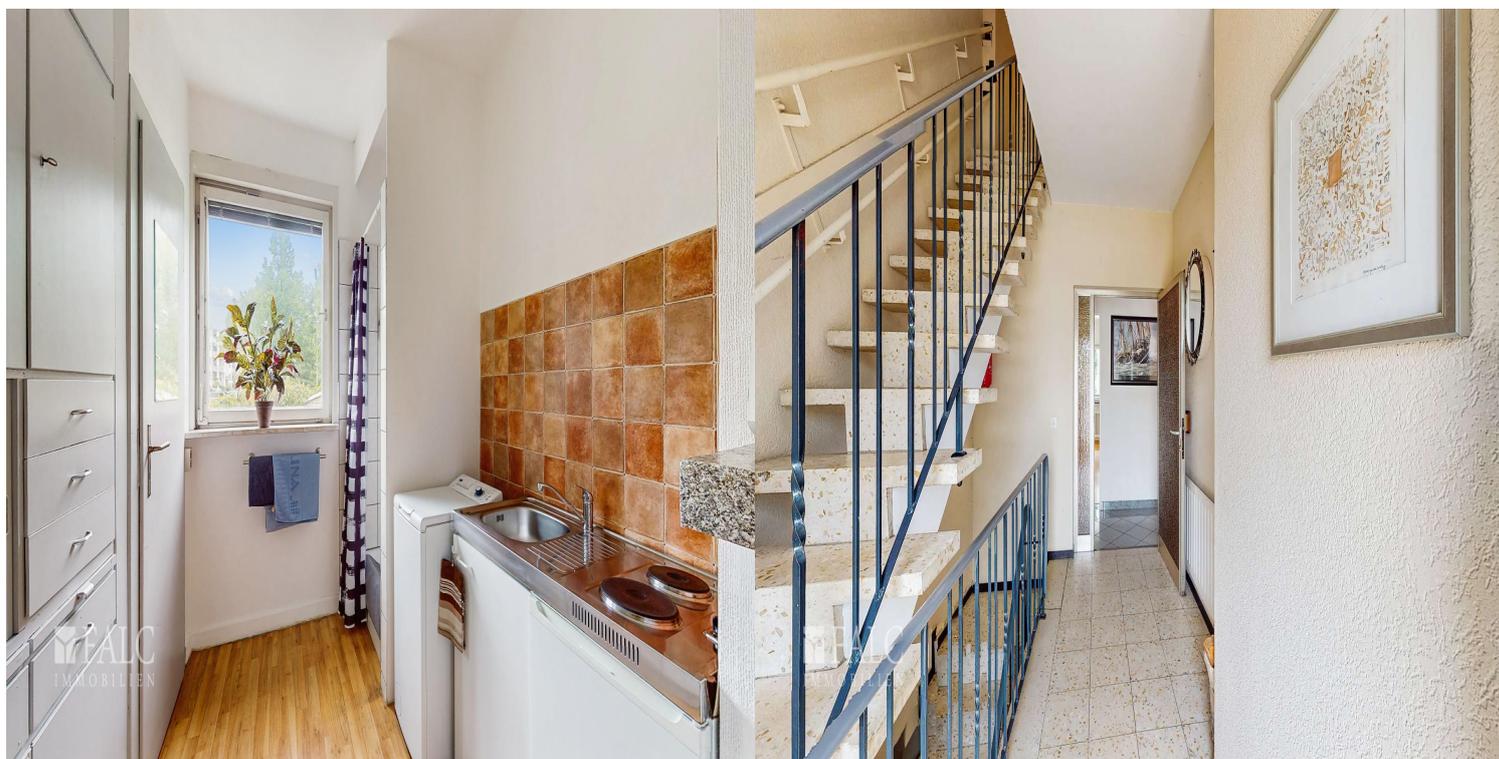
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler*innen

Jetzt bewerben!

karlsruhe-ost@falcimmo.de 0176 / 859 20 935 www.falcimmo.de



EINFACH MEHR.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

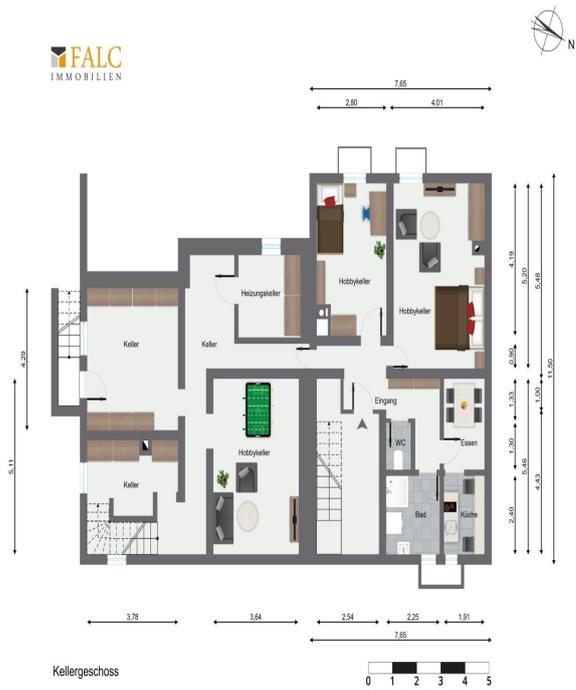
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)