



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-DH-60716

Top Lage / Innenstadt / MFH mit Ausbaupotential

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

2.400.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	461,0 m²
Grundstücksfläche	473,0 m²
Anzahl Zimmer	18,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1810
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.11.2034
Energiekennwert	14,6 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Stromwert	50.9
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	14.11.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Wir befinden uns im Herzen der Innenstadt-West, mitten im Zentrum von Karlsruhe – nur eine Gehminute vom Ludwigsplatz entfernt, 50m vor den Toren des BGH. Trotz der zentralen Lage ist die Immobilie angenehm ruhig, da sie sich als verstecktes Kleinod im Hinterhof befindet.

Die Nähe zu Straßenbahn und Autobahn macht die Lage ideal für Pendler. Im Hof stehen 3 Garagen zur Verfügung und ein Parkhaus befindet sich auf der anderen Straßenseite. Auch die Busanbindung ist optimal. Wochenmärkte und Einkaufsmöglichkeiten sind in weniger als einer Gehminute erreichbar.

Objektbeschreibung

Allgemein

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus verteilt sich über drei Gebäude in Gewerbe- und Wohnbereiche, mit zwei Innenhöfen, Garagen und Terrassen. Die Grundmauern des Hauses stammen vermutlich aus dem Jahr 1810. Nach vielen Jahren des Verfalls wurde das Gebäude ab 2003 umfassend saniert. Zunächst wurde der untere Gewerbeteil zur Amalienstraße hin renoviert, gefolgt vom Mittelbau, bei dem bis auf die Erdgeschossdecke abgerissen und anschließend vollständig neu aufgebaut wurde, um Platz für Gewerbeeinheiten und eine Maisonette-Wohnung zu schaffen.

Nachdem das Vorderhaus zwei Jahre unter Denkmalschutz gestanden hatte, erfolgte die Grundsanierung des ersten Obergeschosses. Anschließend wurde der dritte Bauabschnitt über den Garagen erneuert.

Noch ausstehend ist der Abbruch und Wiederaufbau des Daches im Vorderhaus, um dort zwei zusätzliche Maisonettewohnungen mit ca. 200 m² Wohnfläche zu schaffen.

Die Wohnungen und Gewerbeflächen sind durchweg langfristig und seriös vermietet. Die Mieter wurden sorgfältig ausgewählt, sodass eine harmonische Hausgemeinschaft entstanden ist.

Zum Anwesen gehören zwei charmante Innenhöfe mit drei Garagen. Die Gebäude sind voll unterkellert, und auch hier wurden bereits umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Haus wird über Fernwärme der Stadt Karlsruhe beheizt. Kaltwasseruhren befinden sich in jeder Einheit. Warmwasser entsteht jeweils über Durchlauferhitzer. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt über die Firma „delta-t“ mit digitalen Ablesegeräten.

Die Wände wurden komplett neu aufgebaut, die Außenfassaden gedämmt.

Alle Fenster wurden neu eingebaut. Es handelt sich um doppelverglaste Holzfenster, weiß lackiert mit Sprossen. In allen Räumlichkeiten befindet sich massiver Holzboden. Die Waschräume sind jeweils neu gemacht.

Alle Leitungen im Haus - Wasser, Gas, Strom - wurden jeweils bei der Kernsanierung ersetzt.

VORDERHAUS - GEWERBE EG

Die Räumlichkeiten beherbergen einen stilvollen Friseursalon. Kunden werden in einem

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

einladenden, großzügigen und hellen Raum empfangen, der sofort ein Gefühl von Eleganz und Professionalität vermittelt. Eine kleine, elegante Stahltreppe führt zu den Frisierplätzen, während man vorbei an einer großen Schiebetür, die zum ersten Innenhof hinausgeht, in den nächsten Raum gelangt. Hier befinden sich die Haarwaschplätze, gefolgt von einer praktischen Farbküche, die den Salonbetrieb effizient unterstützt.

Der Gewerbebereich verfügt außerdem über einen separaten Seiteneingang für Mitarbeiter. Hier sind die Alarmsystem-Steuerung, ein WC und eine Personalküche untergebracht – beide Räume mit Fenstern zum Innenhof, was für angenehmes Tageslicht sorgt.

Die Räumlichkeiten strahlen durch die weiß gestrichenen Wände und Decken eine schlichte Eleganz aus. Der Boden, komplett mit massivem Eichenholz ausgelegt, verleiht dem Salon eine warme und hochwertige Atmosphäre – ideal für ein gehobenes Geschäftsumfeld.

Vorderhaus – 1.OG

Diese charmante Einheit erreicht man über das Treppenhaus im Durchgang zum ersten Innenhof. Nachdem das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wurde, blieb dieser Bereich zunächst ungenutzt. Nach der Aufhebung des Schutzes wurde die Fläche umfassend saniert. Im vorderen Bereich blieben historische Details wie Balken, Durchgänge und alte Flügeltüren erhalten, was den besonderen Charakter der Räume unterstreicht. Um zusätzliche Helligkeit und Abwechslung zu schaffen, wurden teils stilvolle Milchglas-Elemente eingesetzt.

Wie im restlichen Gebäude legte man großen Wert auf die Bewahrung des historischen Charmes. So wurden weiße Holzsprossenfenster, elegante Stuckbögen und hochwertiges Echtholzparkett verbaut, um den klassischen Stil des Hauses zu erhalten.

Im langen Seitentrakt befindet sich ein kleiner Versatz mit zwei Stufen, der zu einer offenen Küchenzeile und dem WC führt.

Auf Wunsch des Mieters wurde die Einheit komplett mit modernen Kabelkanälen sowie Internet- und Netzkabeln ausgestattet, um eine ideale Büroinfrastruktur zu schaffen. Seit dem Ende der Sanierungsarbeiten im Jahr 2012 ist die Einheit von einer Anwaltskanzlei bezogen, die nach wie vor zufriedener Mieter dieser außergewöhnlichen Räumlichkeiten ist.

Vorderhaus – 2. + 3. OG

Dieser Bereich ist der letzte Teil des Gebäudes, der noch nicht saniert wurde. Das obere Stockwerk wurde bereits entkernt, und die umfangreichen Planungen, einschließlich der statischen Prüfung, sind abgeschlossen. Die Baugenehmigung ist vorhanden.

Der geplante Umbau würde in moderner Leichtbauweise mit einer Holzrahmenkonstruktion und einem Blechdach erfolgen. Der Zugang würde über eine neu zu errichtete Stahltreppe im ersten Innenhof geschaffen.

Im Zuge der Arbeiten entsteht im 1. Obergeschoss ein zusätzlicher Raum, da das erst 2002 errichtete Treppenhaus aufgrund neuer Brandschutzvorschriften zurückgebaut werden muss. Dadurch wird die bestehende Anwaltskanzlei um ca. 10 m² erweitert.

In den oberen beiden Stockwerken werden zwei großzügige Maisonette-Wohnungen mit jeweils 100

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

m² Wohnfläche realisiert. Die detaillierten Pläne für das Projekt werden beim Kauf übergeben. Die Baukosten wurden auf ca. 400.000,- € geschätzt.

MITTELHAUS GEWERBE EG

Im ersten Innenhof befindet sich der Zugang zu einer attraktiven Gewerbeeinheit, die ebenerdig zum Garten gelegen ist und über eine eigene Unterkellerung verfügt. Der Hauptraum ist großzügig und länglich geschnitten, ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Türen führen in den hinteren Bereich: Eine führt zu einer praktischen kleinen Küche, einem Badezimmer und geräumigen Abstellräumen, während der andere Zugang zu einem separaten, kleineren Büroraum/Behandlungsraum führt.

In allen Räumen wurde hochwertiger Kirschholz-Dielenboden verlegt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Diese Gewerbeeinheit diente früher als Anwaltsbüro und wird seit 2018 erfolgreich als Kosmetikstudio genutzt – perfekt für Branchen, die eine gehobene und stilvolle Arbeitsumgebung suchen.

MITTELHAUS WOHNUNG IM 1.+2. OG

Über den zweiten Innenhof führt eine elegante Stahltreppe ins erste Obergeschoss. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst zur modernen Küche, dem Gäste-WC sowie einem praktischen Haushaltsraum auf der linken Seite. Rechts offenbart sich der Charme des Wohn- und Essbereichs, der durch sichtbare Originalbalken optisch ansprechend unterteilt wird. Von hier aus bietet sich direkter Zugang zur unteren Holzterrasse, die einen idyllischen Blick in den Hinterhof gewährt.

Eine stilvolle Wendeltreppe führt hinauf zur Dachetage, die 2007 in moderner Holzständerbauweise komplett neu errichtet wurde. In dieser lichtdurchfluteten Ebene befindet sich eine großzügige Galerie, die durch zwei große Glasflügeltüren Zugang zur oberen Dachterrasse bietet – perfekt für sonnige Stunden im Freien. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das geräumige Schlafzimmer, das mit einem separaten Ankleidezimmer und einem luxuriösen Badezimmer ausgestattet ist. Dieses beeindruckende Bad verfügt über WC, Dusche und Badewanne, so dass keine Wünsche offenbleiben.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Massivholzboden ausgelegt, einschließlich der Nassräume wie WC und Badezimmer – ein Zeichen von Exklusivität und Stil.

WOHNUNG HINTERHAUS

Diese Wohnung befindet sich im dritten Gebäude über den Garagen und verfügt über einen privaten Zugang, der über eine Stahltreppe zur eigenen Holzterrasse führt. Der Eingang liegt direkt neben der Terrasse. Nach dem Betreten gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Von hier aus sind sowohl das Badezimmer als auch das Schlafzimmer zugänglich.

Die gesamte Wohnung ist mit massiven Eichendielen in weiß geölter Ausführung ausgestattet. Der Wohnbereich beeindruckt durch eine stilvolle Steinwand und hochwertige Sprossenfenster.

Durch eine Glastür betritt man das Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche samt

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

Glasabtrennung, einem WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein Oberlicht sorgt hier für zusätzliches Tageslicht.

Ebenfalls durch eine Glastür gelangt man in das Schlafzimmer, das einen weiten Blick auf die Terrasse bietet.

Das edle Ambiente wird durch fest eingebaute Downlights und Edelstahlgeländer ergänzt. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die den Komfort der Wohnung abrunden.

ZWEITER HINTERHOF

Der Hofbereich wurde im Jahr 2018 neu saniert. Hier befinden sich die Stahltreppen über welche man zu den jeweiligen Wohnungen im Mittel- und Hinterhaus gelangt, drei Garagen mit den alten Flügeltüren und der Zugang zum hinteren Kellerbereich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- 3 Gebäude mit insgesamt 461 m² Wohn- und Gewerbefläche
- Ausbaupotential im Vorderhaus mit Baugenehmigung für weitere ca. 200 m² Wohnfläche im 2.OG und DG
- Kernsanierung zwischen 2003 und 2012
- Hochwertige Ausstattung mit Holzböden, Holzsparsenfenster und moderner Badausstattung.
- Heizung: Fernwärme
- 3 Garagen / Parkhaus gegenüber
- Aufstellung der Mieteinnahmen auf Anfrage

Sonstiges

Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall und ist nach persönlicher Absprache möglich.

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

*Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.
Mobil: 0179 - 68 12 144*

FALC Immobilien
Dieter Haselmayer
Herrenstr. 33
76133 Karlsruhe

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie auch gerne beim Immobilienverkauf.

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

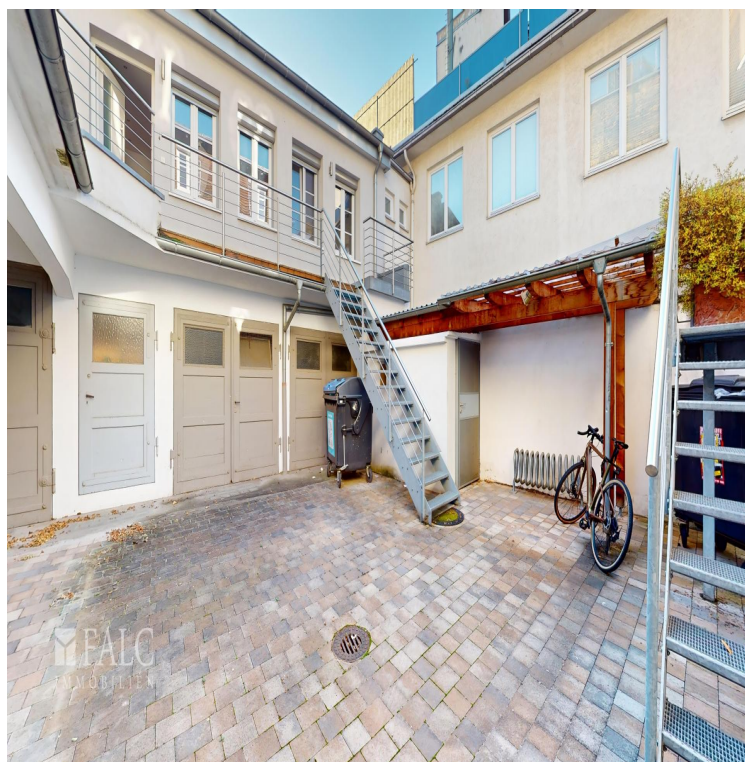
[Online ansehen](#)



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



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

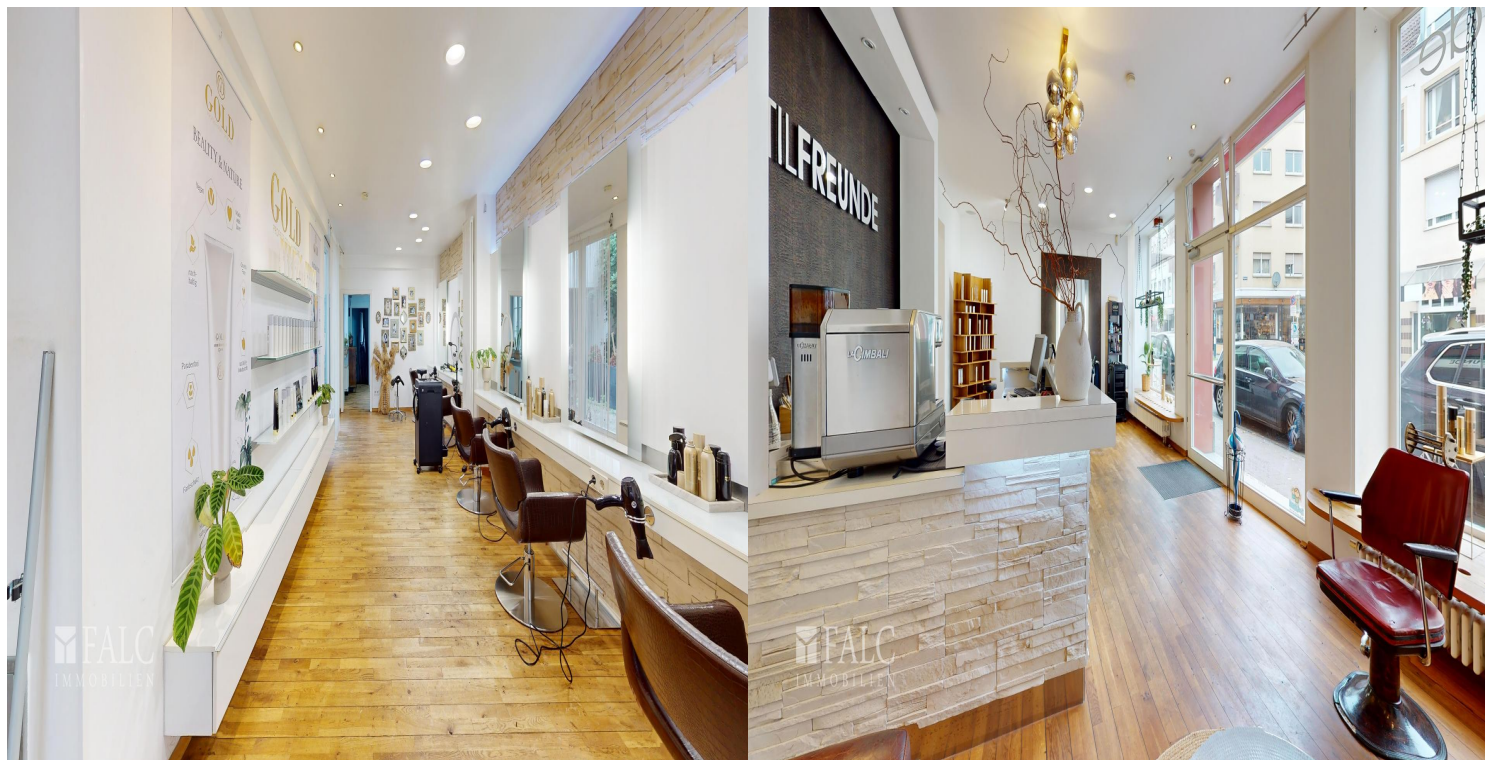
[Online ansehen](#)



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

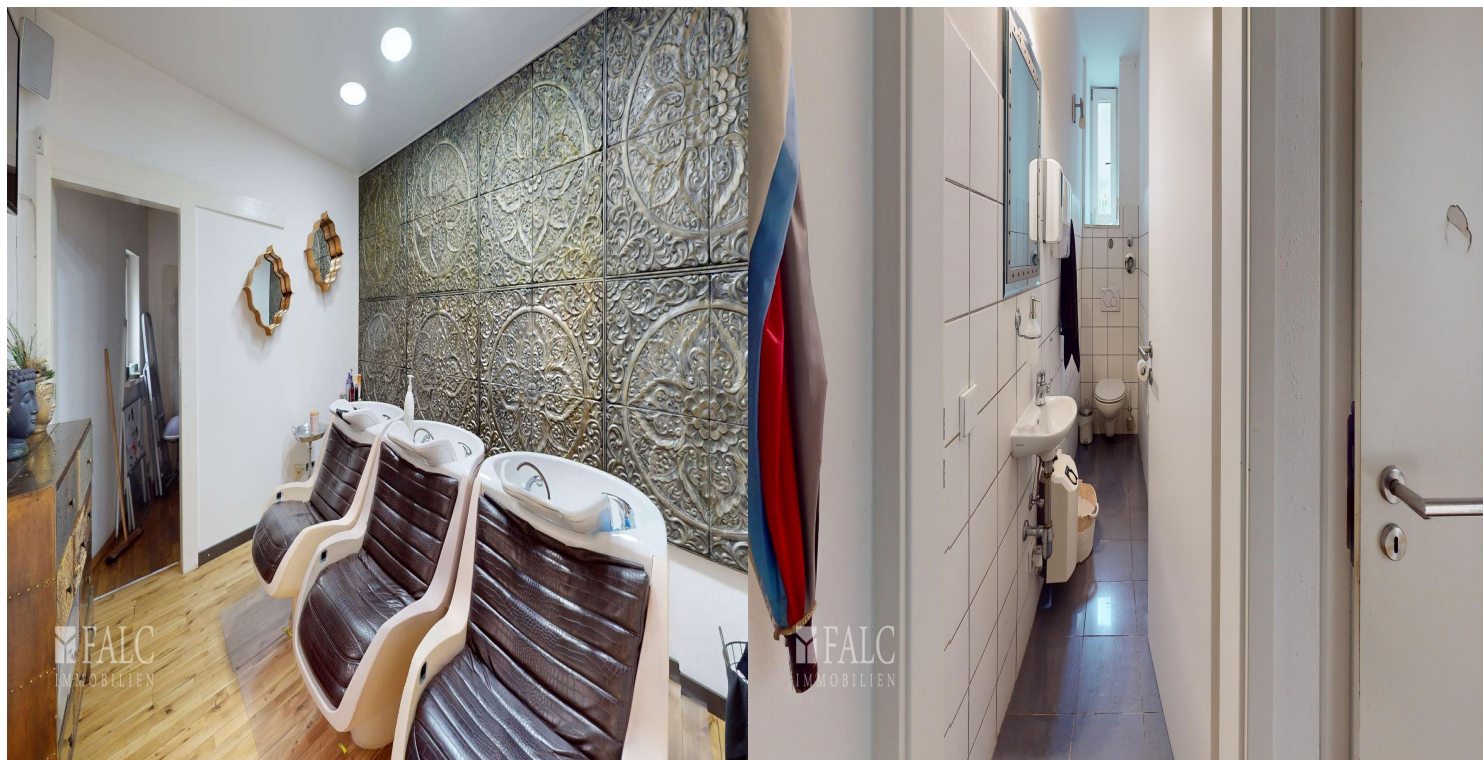
[Online ansehen](#)



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

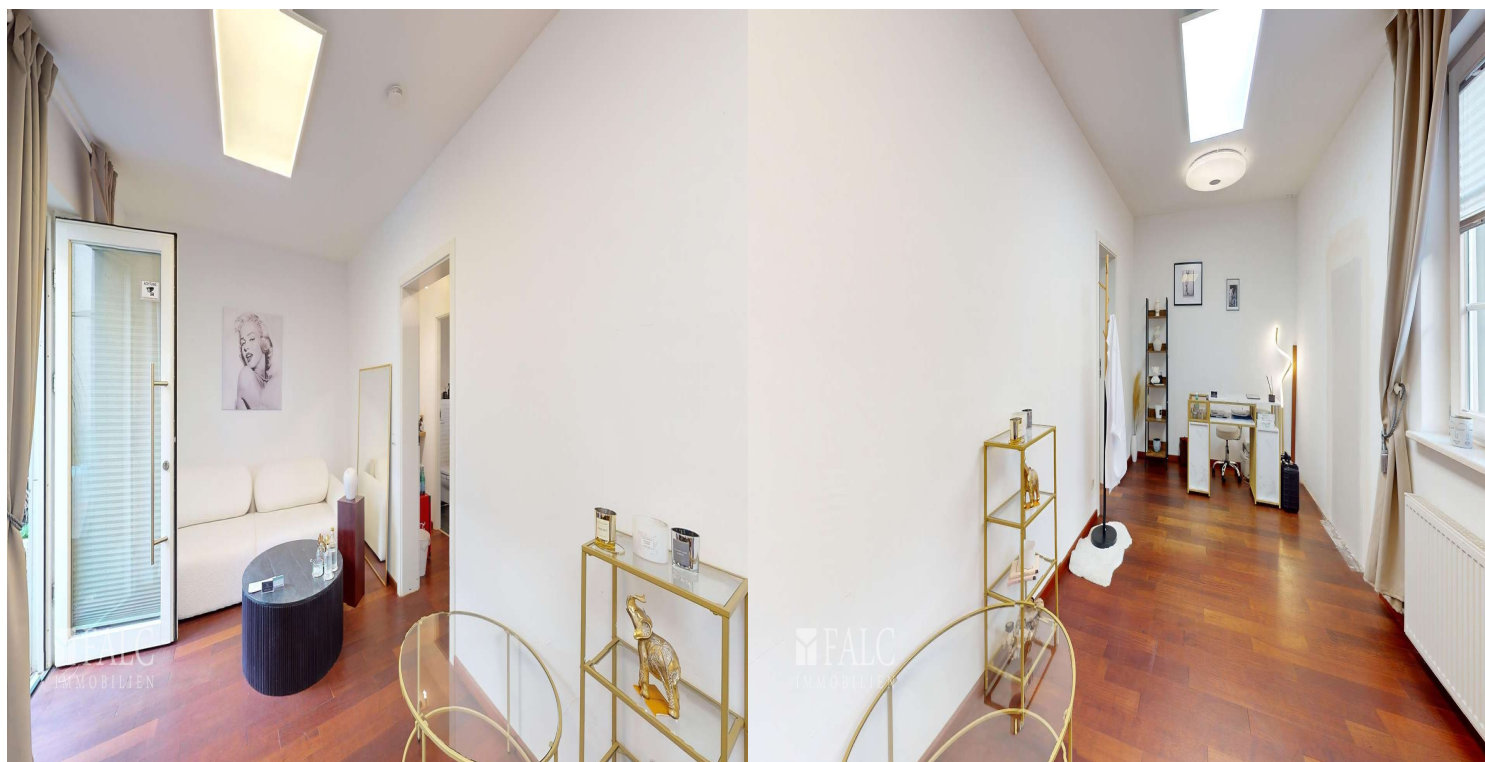
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

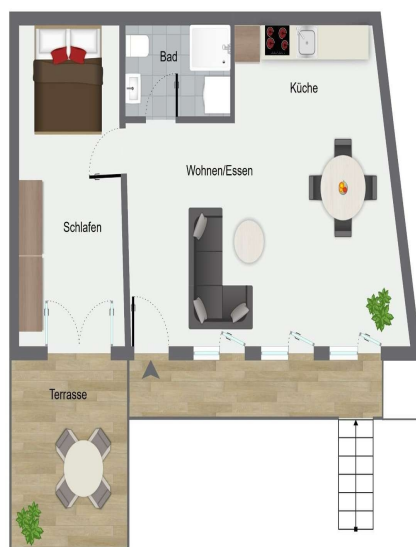
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Hinterhaus - Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

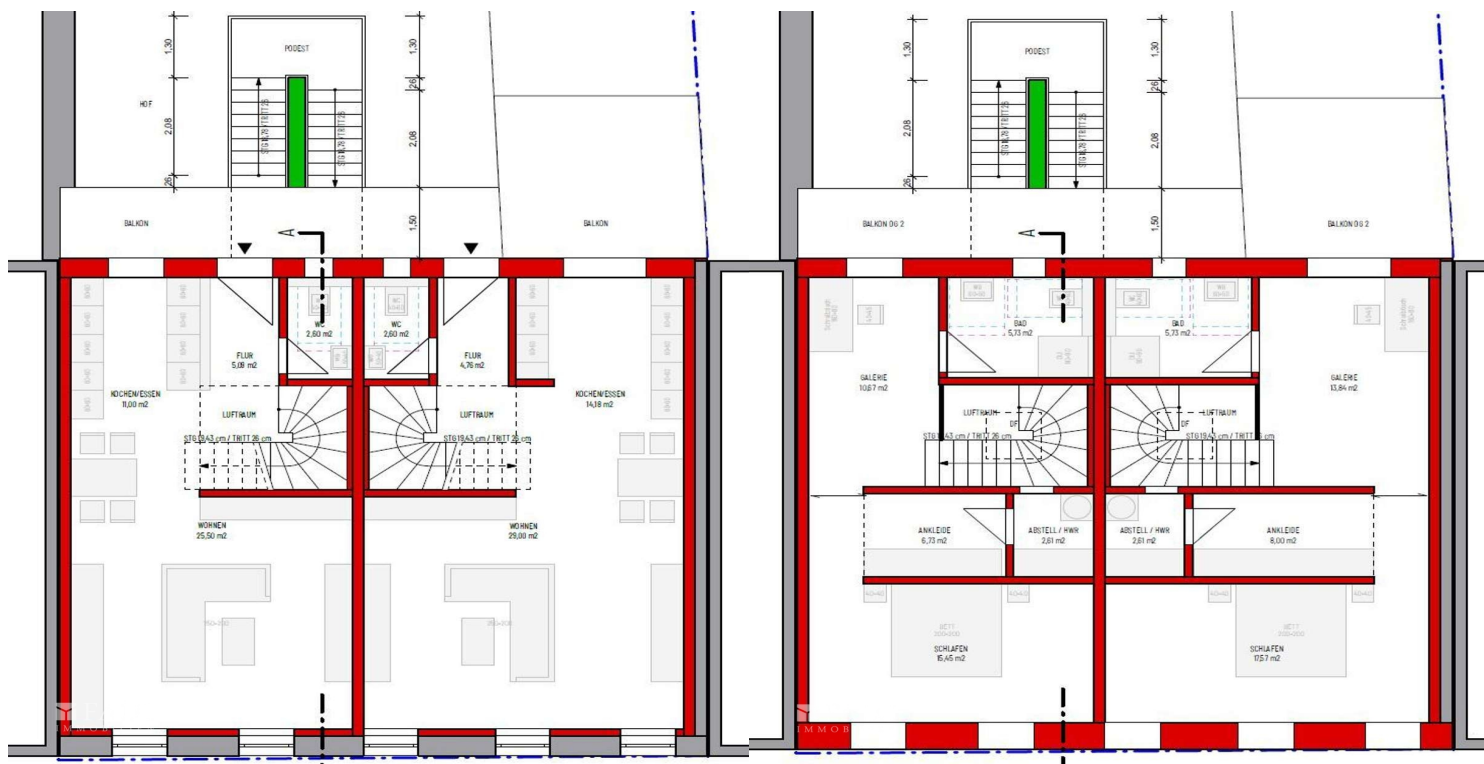
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import

