



## Kapitalanlage in zentraler Lage von Karlsruhe - Wohngruppe in drei Wohneinheiten -

Baujahr:	1958
Grundstückfläche:	183 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	EG: 115,15 m <sup>2</sup> 1.OG: 112,61 m <sup>2</sup> DG: 104,18 m <sup>2</sup>
Energieausweis Energieträger:	liegt zur Besichtigung vor Fernwärme (Heizung 2025)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>990.000,00 EUR</b>
Käuferprovision:	3,57% inkl. ges. MwSt.

Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.  
Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.  
Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihre Ansprechpartnerin:  
Elena Eberle  
Telefon: +49 1511 4310765  
E-Mail: elena.eberle@4L.Capital

## Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Karlsruhe

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in zentraler Innenstadtlage von Karlsruhe im Bereich Passagehof.

Die Immobilie ist langfristig an eine etablierte Heimstiftung vermietet und bietet Investoren eine hohe Planungssicherheit sowie stabile Mieteinnahmen. Der bestehende Mietvertrag besteht vereinbarungsgemäß bis zum Jahr 2029. Besonders hervorzuheben ist, dass die Mietzahlungen auch bei temporärem Leerstand einzelner Einheiten vollständig erfolgen, wodurch das Risiko für den Eigentümer deutlich reduziert wird.

Das Objekt umfasst drei Wohneinheiten mit insgesamt:

- 12 Zimmern
- 3 Küchen
- 3 Dielen
- 3 Badezimmern
- 2 separaten Toiletten

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die im Jahr 2025 neu installierte Fernwärmeheizung, wodurch eine moderne und zukunftssichere Wärmeversorgung gewährleistet ist.

Der Zugang zur Immobilie erfolgt über die Akademiestraße. Für die Zuwegung ist ein Wegerecht eingetragen.

Dieses Objekt eignet sich besonders für Kapitalanleger, Stiftungen oder Investoren, die eine solide Bestandsimmobilie mit gesicherten Einnahmen in einer attraktiven Innenstadtlage erwerben möchten.

### Lage:

Die Immobilie befindet sich im Bereich Passagehof in Karlsruhe. Die Innenstadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten kulturellen Angebot.

Dank der attraktiven Lage sind die Fußgängerzone, öffentliche Verkehrsmittel, Universitäten und Behörden bequem und in kurzer Zeit erreichbar. Karlsruhe gilt als bedeutender Technologie- und Wissenschaftsstandort in Baden-Württemberg und zeichnet sich durch eine kontinuierlich stabile Nachfrage nach Wohnraum aus.

Die Kombination aus erstklassiger Lage, hervorragender Infrastruktur und langfristig gesicherter Vermietung macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen und wertstabilen Kapitalanlage.

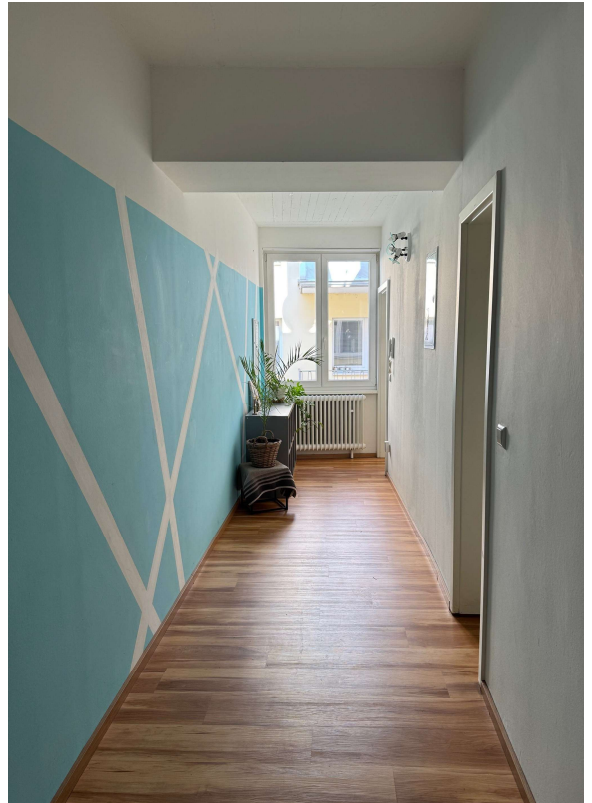
Wir stehen Ihnen für Anfragen gerne zur Verfügung.

Alle Angaben erfolgen im Auftrag und durch Auskunft des Eigentümers.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ihre Ansprechpartnerin:  
Elena Eberle  
Telefon: +49 1511 4310765  
E-Mail: elena.eberle@4L.Capital

## Weitere Eindrücke:



Ihre Ansprechpartnerin:  
Elena Eberle  
Telefon: +49 1511 4310765  
E-Mail: elena.eberle@4L.Capital