



## Neubauinvest in gefragter Lage

### Lage

Die Immobilie befindet sich im gewachsenen Gewerbe- und Industriegebiet in Ittersbach im Teilbereich Stöckmädle. In dem Gebiet sind u.a. international tätige Firmen wie Herrmann Ultraschalltechnik, Harman/Becker und Sonotronic ansässig. Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde zuletzt 2010 nochmals erweitert. Gegenüber befindet sich ein Hotel mit ca. 34 Zimmern sowie ein Edeka mit Mittagstisch. Die Bahnanbindung in Richtung Karlsruhe ist ca. 5 Gehminuten entfernt. Die Autobahnanschlussstelle Karlsbad befindet sich rund 15 Fahrminuten entfernt. Als Erholungsfläche kann der anliegende Wald genutzt werden.

### Details

Objekt-ID:	101753
Lage:	76307 Karlsbad
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	2019
Kaufpreis:	4.250.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 3,48 % inkl. gesetzlicher MwSt
Mieteinnahmen SOLL:	166434

## Objektbeschreibung

Neubau! Wohn- und Geschäftshaus als nachhaltige Kapitalanlage in Karlsbad. Das Investment besteht aus 6 Wohneinheiten, und 2 Gewerbeeinheiten. Eine Einheit ist noch nicht ausgebaut und kann sowohl als Gewerbeeinheit oder für ca. 3 Wohneinheiten genutzt werden.

Die Immobilie ist zu ca. 83% vermietet. Die IST-Miete beträgt derzeit 166.434,00 Euro und kann auf 198.843,00 Euro bei Vollvermietung gesteigert werden.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 2.394,00 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Stockwerke. Im Erdgeschoss befindet sich eine Tanzschule sowie der Kindergarten, welcher von einer International agierende Gruppe geleitet wird. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Kindergarten sowie drei Wohnungen. Das zweite Obergeschoss verfügt über drei baugleiche Wohnungen sowie der Fläche mit Ausbaupotenzial. Alle Einheiten, bis auf der Ausbaufäche, sind vermietet. Die Immobilie wird über eine moderne Luft-/ Wärmepumpe beheizt. Stellplätze sind ausreichend vorhanden.

Die Gewerbeeinheiten verfügen über langfristige Mietverträge zwischen 10 und 15 Jahre. Die Wohnungen sind seit wenigen Wochen vermietet. Die Immobilie verfügt über einen Fahrstuhl und ist barrierefrei. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Edeka, KiK, Hotel und eine Straßenbahnhaltestelle in Richtung Karlsruhe.

## Ausstattungsbeschreibung

- Baujahr 2019
- 6 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- Möglichkeit 3 weitere Wohnungen oder 1 Gewerbeeinheit
- langfristige Mietverträge
- Vermietungsquote bei 83%
- Solaranlage
- Fußbodenheizung
- 3-Fach-Verglasung
- Wärmepumpe

## Sonstiges

## Objektbilder



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Studio



Studio



Wohnung



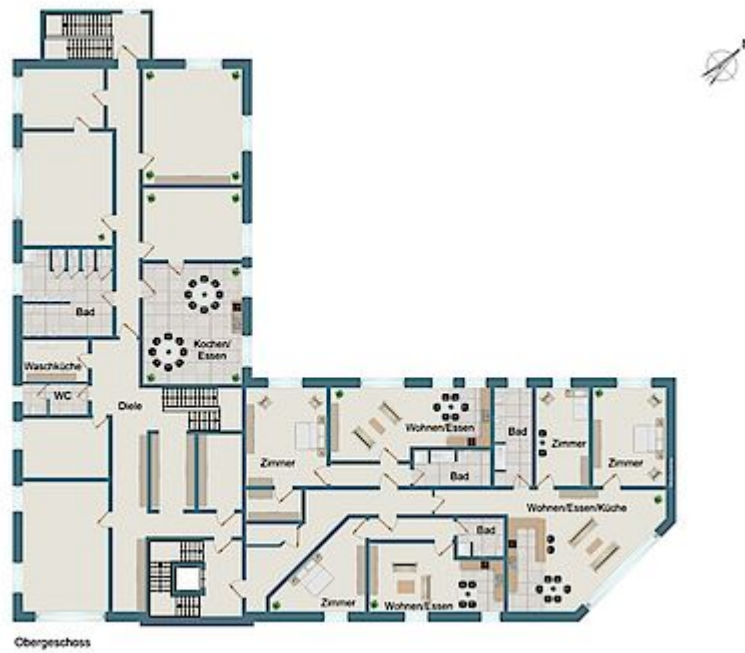
Wohnung



Technik



Grundriss EG



Grundriss 1. OG