

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**6,4% Sophienstr. / EIGENNUTZ-Juwel: Balkon, TG,  
Airbnb-Rechtssicher, FREI, Top-Zustand, 66€ Hausgeld**



Objekt-Nr. OM-426639

### Wohnung

Verkauf: **132.000 €**

Sophienstr. 69  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	66 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Konzept: Freiheit & High-Yield Investment

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment im 3. OG der renommierten „Studienresidenz Sophienstraße“. Mitten in der Karlsruher Weststadt bietet dieses Objekt eine seltene Kombination aus privatem Wohneigentum und dem Komfort eines professionell gepflegten Umfelds zum attraktiven Festpreis.

Echtes Eigentum – Ihr Monopoly-Vorteil: Es handelt sich um eine vollwertige Eigentumswohnung mit eigenem Grundbucheintrag. Während viele Eigentümer in der Anlage ihre Einheiten noch für geringe Renditen (ca. 300 € mtl.) fest an den Hotelbetreiber verpachtet haben, ist dieses Apartment pachtfrei. Der Pachtvertrag wurde beendet, die Wohnung aufwendig renoviert und auf maximale Ertragskraft optimiert. Sie übernehmen eine fertige „Cash-Flow-Maschine“ und entscheiden zu 100 % selbst über Ihre Strategie.

Exklusive Lage im Gebäude: Die Einheit liegt im ruhigen Wohnflügel (Sophienstraße 69–71). Der Zugang erfolgt diskret über ein separates Treppenhaus mit Aufzug – weit abseits vom Hotel-Publikumsverkehr.

Nutzungsoptionen:

- Für Investoren: Rechtssichere Kurzzeitvermietung (Airbnb/Booking) laut Teilungserklärung ausdrücklich erlaubt.
- Für Eltern: Sicherstes Wohnen für studierende Kinder – kein WG-Stress, Top-Lage zum KIT/Hochschule und täglicher Hausmeisterservice.
- Für Pendler: Auto in die TG, Koffer auspacken und wohlfühlen.

Airbnb-Sicherheit: Ein echtes Alleinstellungsmerkmal in Karlsruhe: Die Teilungserklärung gestattet Wohn- UND gewerbliche Nutzung. Vermietung über Plattformen wie Airbnb ist damit rechtssicher ohne Zweckentfremdungsgenehmigung möglich.

## Ausstattung

Vollmöblierung – Sofort einsatzbereit: Das Apartment wurde nach der Pachtbeendigung renoviert und wird „löffelfertig“ verkauft:

- Küche: Hochwertige Einbauküche (kein billiger Pantry-Block!) mit Ceranfeld, Backofen, Abluft-Dunstabzug, Kühlschrank und Mikrowelle.
- Wohnen/Schlafen: Komfortables Bett, geräumiger Kleiderschrank, Esstisch, TV-Board und Flatscreen-TV.
- Bad: Hell gefliest mit Dusche und leistungsstarkem Lüfter.
- Extras: LED-Spots, Laminatboden in Holzoptik, Südwest-Balkon mit Mittagssonne und Blick in den ruhigen Innenhof.
- Technik: Fernwärme (Primärenergiefaktor 0,26), Energieklasse C (99,6 kWh/m<sup>2</sup>a). Ein Waschmaschinenanschluss ist direkt im Zimmer vorhanden.

Das Hotel-Plus: Da die Anlage teilweise als Hotel betrieben wird, profitieren Sie von täglich gereinigten Fluren und Gemeinschaftsflächen. Diese Servicekosten trägt der Hotelbetreiber, nicht Sie als Eigentümer!

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kalkulation (Basis 132.000 € Festpreis):

Während Nachbareinheiten oft nur ca. 300 € Pacht erzielen, generieren Sie hier durch die Pachtfreiheit echte Markt-Renditen:

- Szenario 1: Der "Rendite-Turbo" (Student + externe TG-Vermietung)

o Wohnung: 700 € Warmmiete (Mieter trägt Strom/Internet selbst).

o TG-Platz: Externe Vermietung in dieser Lage für 75 €/Monat.

o Rechnung: (700 € - 66 € Hausgeld) + 75 € TG = 709 € Netto/Monat.

o Ergebnis: 8.508 € p.a. ( $\approx$  6,4 % Netto-Rendite)

- Szenario 2: Möbliertes Business-Apartment (3–6 Monate)

o 1.000 € All-in Miete – 126 € NK/Strom = 874 € netto.

o Ergebnis: 10.488 € p.a. ( $\approx$  7,9 % Netto-Rendite)

- Szenario 3: Kurzzeitvermietung (Airbnb/Booking)

o Durchschnitt 18 Nächte  $\times$  85 € = ca. 1.000 € Netto/Monat nach Kosten.

o Ergebnis: 12.000 € p.a. ( $\approx$  9,1 % Netto-Rendite)

Wirtschaftliche Daten:

- Hausgeld: nur ca. 66 €/Monat (inkl. Heizung, Verwaltung, Müll).

- Rücklagen: Untergemeinschaft ca. 273.851 € (Stand 2024). Keine Sonderumlagen geplant.

- Parken: Sondernutzungsrecht an 58 TG-Plätzen und 4 Außenplätzen inklusive.

Fazit: Sie kaufen hier die Freiheit, Ihr eigenes Investment-Modell zu fahren. Pachtfrei, renoviert, rechtssicher und mit einem Hausgeld, das seinesgleichen sucht.

Alle Unterlagen (Energieausweis, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, WEG-Protokolle) liegen vollständig digital vor und können kurzfristig für Ihre Bankprüfung bereitgestellt werden.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.

Sie sparen rund 4.700 € Maklerprovision, was entweder die Rendite erhöht oder zusätzlichen Spielraum beim Eigennutz schafft.

Disclaimer / Rechtlicher Hinweis

Hinweis zur Renditekalkulation: Die genannten Mietansätze und Renditeangaben stellen Beispielrechnungen auf Basis aktueller Marktdaten (Stand 2026) und eigener Erfahrungswerte bei der möblierten Vermietung dar. Sie dienen lediglich der Information und stellen keine garantierte Zusicherung von Mieterträgen oder steuerlichen Erfolgen dar. Die tatsächliche Erzielbarkeit der Mieten hängt von der individuellen Bewirtschaftung, der Mieterwahl und der künftigen Marktentwicklung ab. Eine Prospekthaftung ist ausgeschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; maßgeblich sind ausschließlich die Regelungen im notariellen Kaufvertrag.

## Lage

Weststadt – Karlsruher Premium-Viertel Die Sophienstraße 69 liegt in einer der begehrtesten Lagen Karlsruhes.

- Ruhe & Zentralität: Einbahnstraße ohne Durchgangsverkehr.
- Gutenbergplatz (600m): Wochenmarkt, Cafés und Restaurants direkt um die Ecke.
- Mobilität: Haltestellen „Arbeitsagentur“/„Mühlburger Tor“ (400m). In 5-10 Min. zum KIT, zur Hochschule oder BGH.

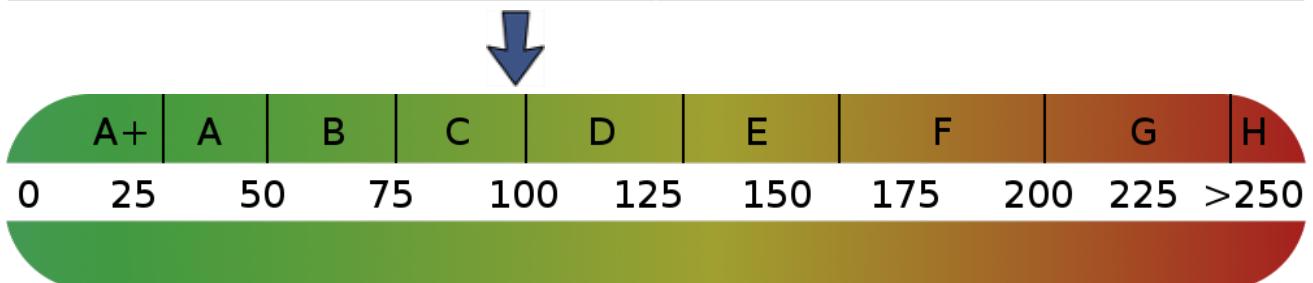
- Investitions-Sicherheit: Die Nähe zu Bundesgerichten und Kliniken garantiert eine ganzjährige Nachfrage. Leerstand ist hier ein Fremdwort.

**Infrastruktur:**

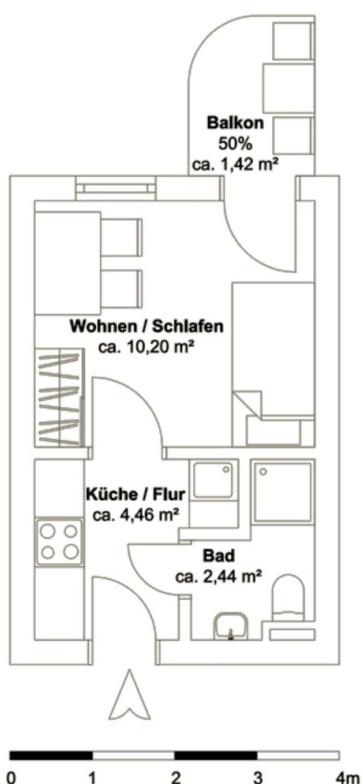
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

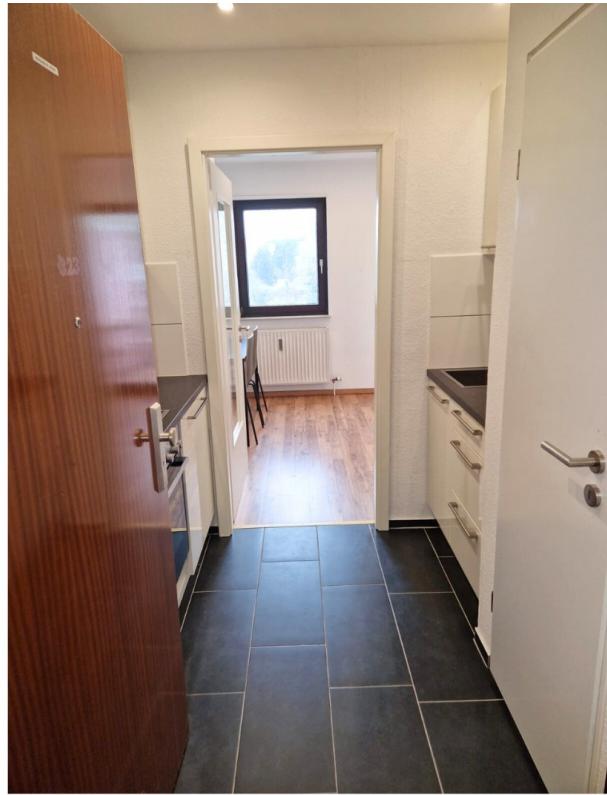
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



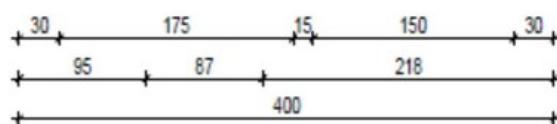
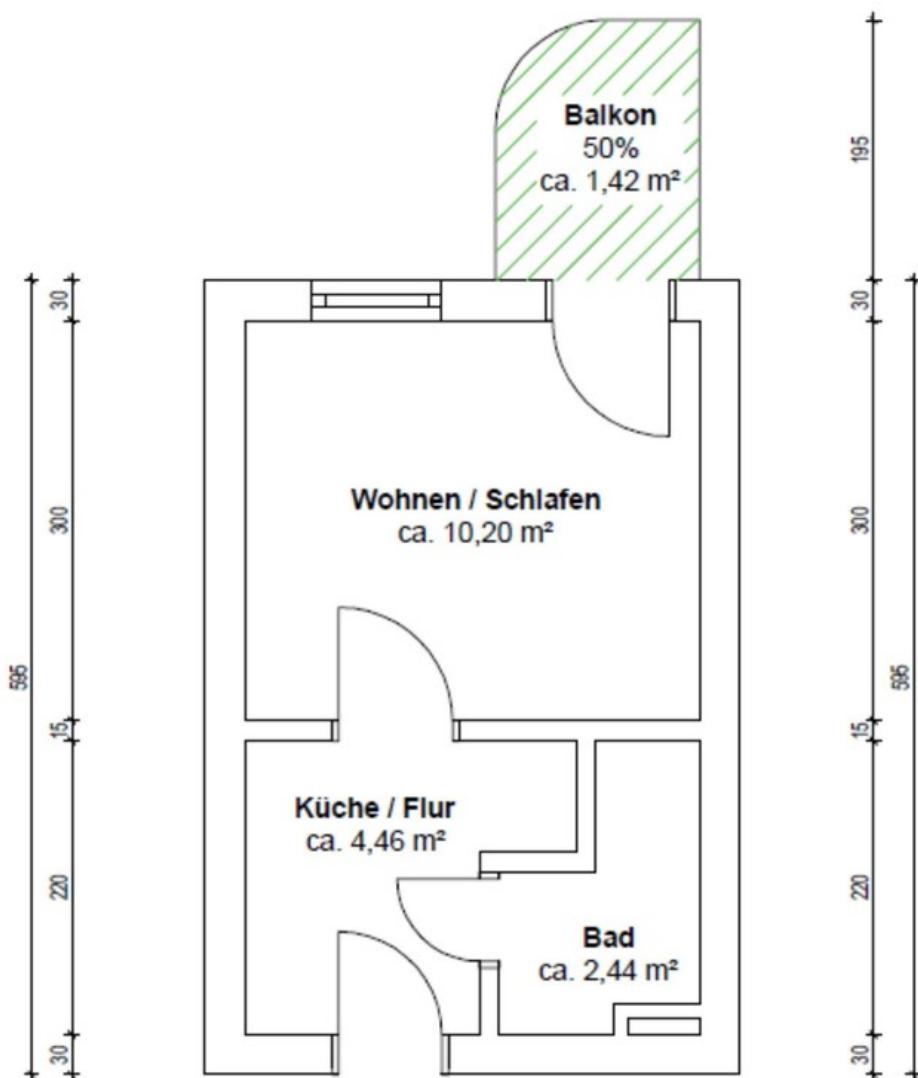
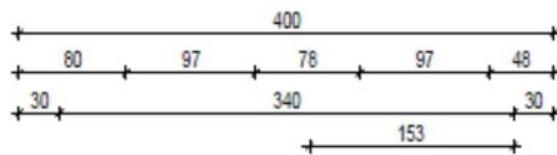
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

