

Unterteilbares 2-Zimmer-Büro mit möglicher Wohnnutzung in verkehrsgünstiger Lage, KA-Grötzingen

76229 Karlsruhe, Bürofläche zum Kauf

Objekt ID: 1129



Bürofläche ca.: **82 m²** - Gesamtfläche ca.: **82 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **198.000 EUR**



Unterteilbares 2-Zimmer-Büro mit möglicher Wohnnutzung in verkehrsgünstiger Lage, KA-Grötzingen

Objekt ID	1129
Objekttypen	Büro/Praxis, Bürofläche
Adresse	76229 Karlsruhe Baden-Württemberg
Etage	EG
Bürofläche ca.	82 m²
Gesamtfläche ca.	82 m²
Grundstück ca.	15.502 m²
Zimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1971
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Einbauküche, Personenaufzug, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	198.000 EUR



Objektbeschreibung

Hier können Sie ruhig und entspannt im eigenen Büro arbeiten, die eigene (Privat)Praxis realisieren oder auch nach Modernisierung Wohnen!

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=RyxKuoZe2Rt>

Oder erleben Sie diese Immobilie bei unserer Besichtigung live vor Ort.

Die großzügige 2-Zimmer-Einheit mit einer Fläche von rund 82 m² ist bislang als Gewerberaum (Büro) genutzt worden. Sie befindet sich im EG eines gepflegten Wohngebäudes mit 46 Einheiten über 9 Etagen aus dem Baujahr 1971 und ist ebenerdig erreichbar. Die baurechtliche Genehmigung zur Wohnnutzung liegt vor.

Die komplette Wohnanlage befindet sich auf einem 15.502 m² großen Gesamtgrundstück und setzt sich aus mehreren Gebäuden zusammen. Hierzu gehören u.a. drei neugeschossigen Häuser (überwiegend Wohneigentum), eine Tiefgarage sowie einige separate Gewerbegebäude.

Raumprogramm:

Büro 1 (lässt sich in 1 - 2 Schlafzimmer umnutzen), Büro 2 (lässt sich in Wohnzimmer umnutzen), Küche, Dusch-Bad / WC, Abstellraum (frühere Teeküche), Diele.

Ein TG-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) gehört ebenfalls zum Büro / zur Wohnung. Ferner stehen der Hausgemeinschaft mehrere Fahrradkeller zu Verfügung.

Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst im Hausgeld inklusive.

Ausstattung

- Bisher als Büro genutzt (baurechtliche Genehmigung zum Umbau in eine Wohnung liegt vor)
- Überwiegend Teppichböden
- Raumhoch gefliestes Duschbad innenliegend mit Waschbecken und WC (renovierungsbedürftig)
- Braune Holzfenster (Doppelglas, Bj. 1985) und Holztüren
- Küche mit älterem Küchenmobiliar und Theke
- Großer Büroeinbauschränk
- Abstellraum innerhalb der Wohnung (war früher Teeküche)
- Terrassentür zum gefliesten Terrassenbereich (befindet sich in Gemeinschaftseigentum)
- TV über SAT-Anlage
- Beide Hauseingänge mit modernisierten Eingangstüren
- Aufzug
- Stellplatz in separater TG (Nutzungsrecht), öffentliche Parkplätze vor der Tür
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser Baujahr 2007
- Hausmeisterservice mit Gartenpflege, Treppenhausreinigung und Winterdienst



Sonstiges

Verkaufspreis

Büroeinheit bestehend aus den Räumen Nr. 151, 152, 153 inkl. TG-Stellplatz Nr. 257
(Sondernutzungsrecht): € 198.000,-

Monatliches Hausgeld: ca. € 403,14

Besichtigung: nach Vereinbarung

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis
Baujahr Gebäude laut Energieausweis: 1971
Baujahr Energieträger laut Energieausweis: 2007
Heizungsart: Zentralheizung
Befuerung: Gas
Energiekennwert: 184 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: F
Datum Energieausweis: 27.10.2021
Gültig bis: 26.10.2031

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	27.10.2021
Gültig bis	26.10.2031
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr	1971
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	184,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

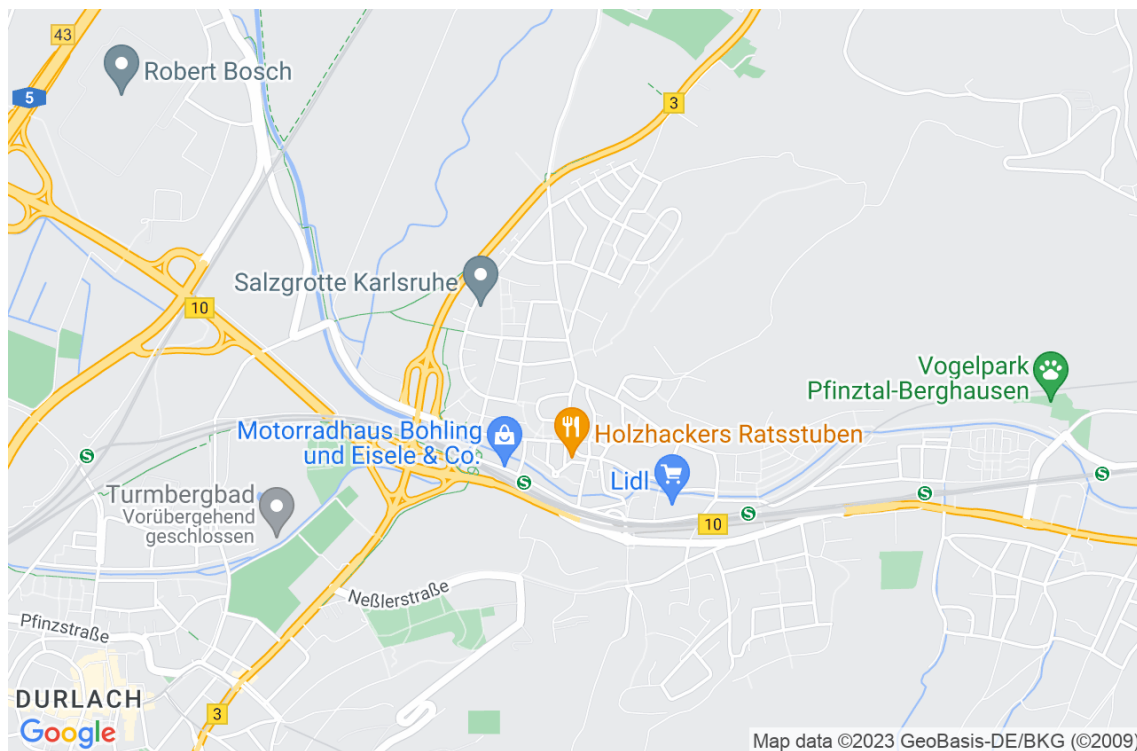
Verkehrsgünstige und ruhige Lage in Karlsruher Stadtteil Grötzingen mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Restaurants, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Friseur, usw.

Ein Edeka und ein Lidl-Supermarkt befinden sich im Stadtteil und sind nur ca. 1,5 km entfernt.

Eine Gemeinschaftsschule, Kindergarten und ein Hallenbad sind ebenfalls im Ortsteil vorhanden.

Bushaltestelle "Grötzingen Nord" nur ca. 400 m entfernt. S-Bahn-Haltestelle "Grötzingen" in nur ca. 10 min fußläufig erreichbar. Von dort Verbindung in die Karlsruher Innenstadt und zum HBF mit den Linien S4 und S5 sowie in Richtung Bretten und Pforzheim.

Mit dem PKW direkte Anbindung an die B10 Richtung Karlsruhe bzw. B3 Richtung Durlach. Die Autobahn A5 Richtung Basel bzw. Frankfurt ist in 5 min über die B10 erreichbar.





Büro-Praxis-Wohnen, Grötzingen



Büro-Praxis-Wohnen, Grötzingen



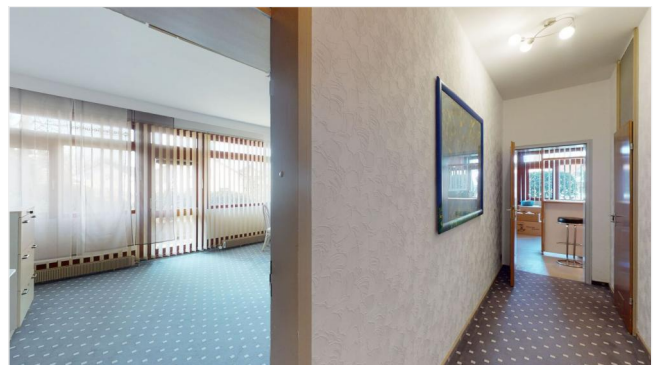
Büro 1 - Schlafen



Büro 1 - Schlafen



Büro 1 - Schlafen



Flur





Büro 2 - Wohnen



Küche



Flur



Dusch-Bad



Grundriss

Büro-Praxis-Wohnen, Grundriss

