

# EXPOSÉ

*Hier beginnt Ihr neues Kapitel*



## 27<sup>CITY</sup> LIVING IN KARLSRUHE

*Stuttgarter Straße 27, 27a, 27b, 27c, 31 ; 76137 Karlsruhe*



## DIE PERFEKTE KAPITALANLAGE

Dieses Objekt überzeugt seit seiner Fertigstellung 2016 durch erstklassige Pflege und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Das Objekt bietet eine außergewöhnlich stabile und sichere Investition – überzeugen Sie sich selbst!

### Als Investor profitieren Sie von maximaler Sicherheit:

- Alle Wohnungen sind seit Beginn vollständig vermietet
- Bisherige Leerstandsquote: 0 %
- Bisheriger Mietausfall: 0 %
- Haus- & Grund-Mietverträge – rechtlich bestens abgesichert und jährlich indexierbar

### Die Ausstattung unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch:

- Begehbar, ebenerdige Duschen für maximalen Komfort
- Echtholzparkett in jeder Wohnung
- Loggienverglasung in allen straßenseitigen Wohnungen

Für moderne Konnektivität sorgen Vodafone- und Telekom-Anschlüsse.

Die Treppenhaus- und Tiefgaragenbeleuchtung wurde kürzlich auf LED umgestellt, was für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit steht.

### Weitere Highlights:

- Große Abstellräume
- Hausmeistervollservice
- Waschraum
- Zahlreiche öffentliche Stellplätze rund um das Gebäude

Dieses Wohnensemble vereint Top-Lage, hochwertige Ausstattung und langfristige Sicherheit – eine Investition, die sich auszahlt.

Die PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG tritt in diesem Projekt sowohl als Objekteigentümer als auch betreuende Bank auf und gewährleistet damit ein Rund-um-Sorglospaket. In Kooperation mit Schwäbisch Hall Wohnen GmbH wurde eine starke Partnerschaft geschaffen, die eine optimale und effektive Vertriebskoordination ermöglicht.



## KENNZAHLEN FÜR IHRE ENTSCHEIDUNG

### Objektfakten

Baujahr	Sommer 2016	
Objektart	Bestandsobjekt Wohnanlage	
AfA	2% auf Gebäudeanteil	
Abschreibungsart	lineare AfA	
KfW Standard	KfW 70 (EnEV 2014)	
Bauweise	massiv	<b>Fernwärme</b>
Anzahl Einheiten	160 Wohnungen aufgeteilt in fünf Gebäudeteile	<b>Hausverwaltung</b>
Zimmer Größen	1-4 Zimmer Wohnungen	<b>Aufzug</b>
Größe der Einheiten	ca. 27 m <sup>2</sup> - 129 m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>Hausmeister-vollservice</b>
Preis pro m <sup>2</sup>	ca. 4.860 € – 5.500 €	<b>Dreifach-verglaste Fenster</b>
Erwartete Miete pro m <sup>2</sup>	Istmiete durchschnittlich ca. 14,15 €	
Anzahl TG- Stellplätze	148 Stellplätze	
Kaufpreis TG-Stellplatz	28.500 €	
Rücklagen	238.000 € von der PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG gebildet	

Bedarfssausweis: 63 kWh/(m<sup>2</sup>·a), B, Fernwärme, Bj.2016, 29.07.2025



# WILLKOMMEN IN KARLSRUHE!

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich am südöstlichen Innenstadtrand im Stadtteil Südstadt Ost. Es liegt am südlichen Rand eines größeren Wohngebietes (City Park), welches erst in den letzten Jahren in der Nähe zum Hauptbahnhof entstanden ist. Das Karlsruher Stadtzentrum mit seiner Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist in nur etwa sieben Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar (ca. 1,2 km). Für Freizeit und Erholung bieten sich die Grünflächen im City Park (600 m entfernt) oder der weitläufige Oberwald (ca. 1,4 km entfernt) an.

Im unmittelbaren Umfeld des Objektes liegt vorwiegend eine 4 bis 8-geschossige Bebauung mit überwiegend modernen Wohnanlagen und Mehrfamilienhäusern vor.

Wie gut die Regionen für die Zukunft aufgestellt sind, wird anhand von 31 makro- und sozioökonomischen Indikatoren bewertet, die vier Themenfeldern zuordnet sind:

- Demografie
- Arbeitsmarkt
- Wettbewerb und Innovation
- Wohlstand und soziale Lage

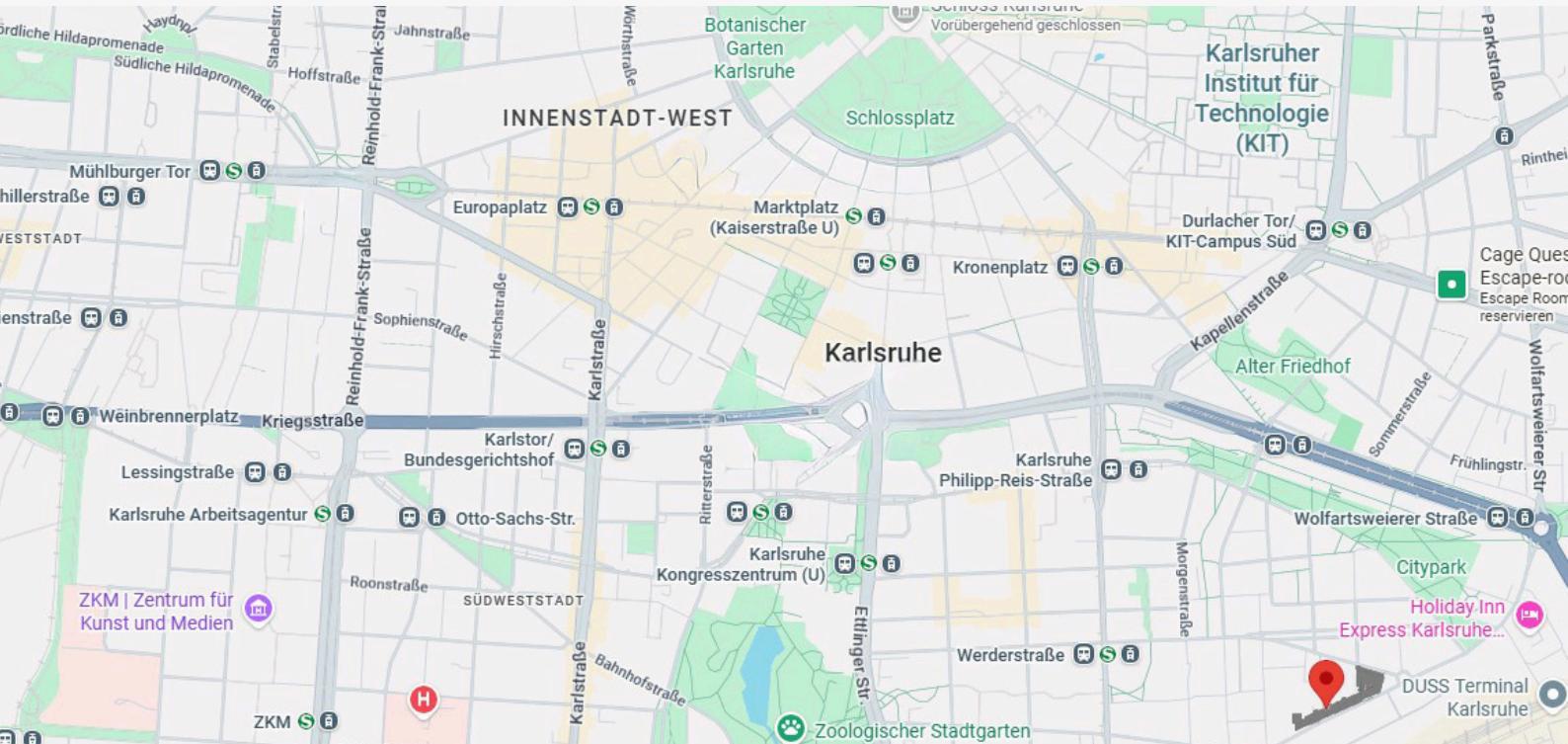
Der Prognos Zukunftsatlas stellt Regionen in Form eines bundesweiten Rankings vergleichend gegenüber. Dabei dient er als Kompass für die Identifikation regionaler Chancen und Risiken. Es gilt: je niedriger die Prognosklasse, desto bessere Chance auf die Lageentwicklung.

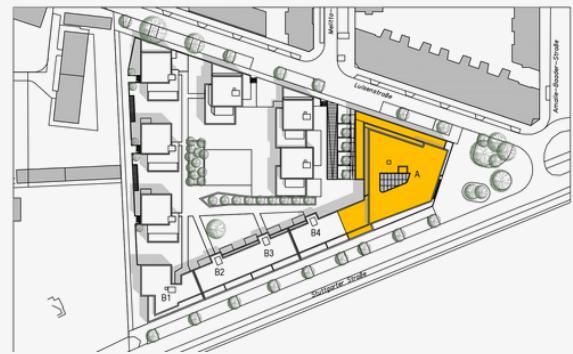
## Karlsruhe

### Prognosklasse 2 – sehr hohe Chancen

Ideal für Anleger, die Wert auf Stabilität und attraktive Chancen legen.

Quelle: Prognos AG / Handelsblatt (2025) – Zukunftsatlas  
© GeoBasis-DE / BKG 2025



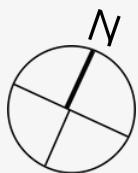
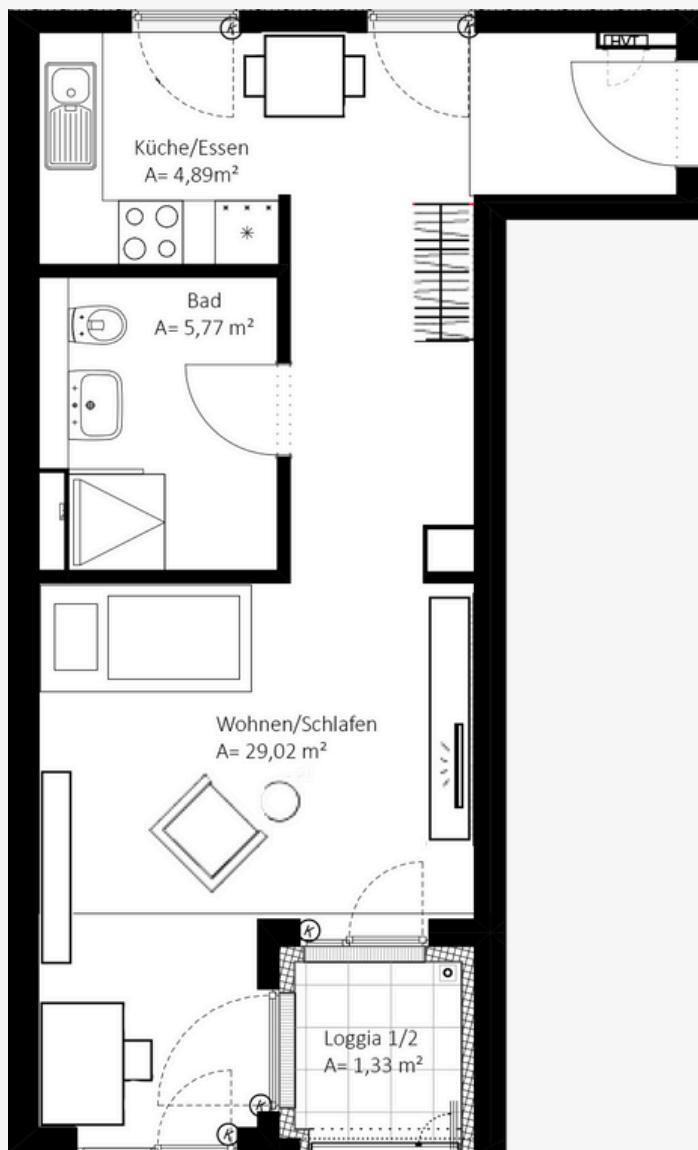


## MUSTERWOHNUNG

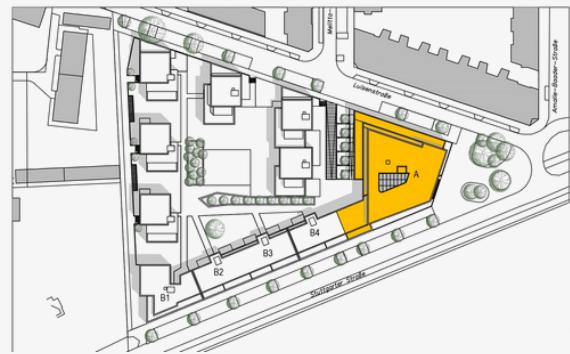
1 Zimmer Wohnung

1 . Obergeschoss / Haus A

Gesamtwohnfläche ca. 41,01 M<sup>2</sup>



Grundriss ist nicht maßstabgetreu

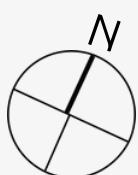
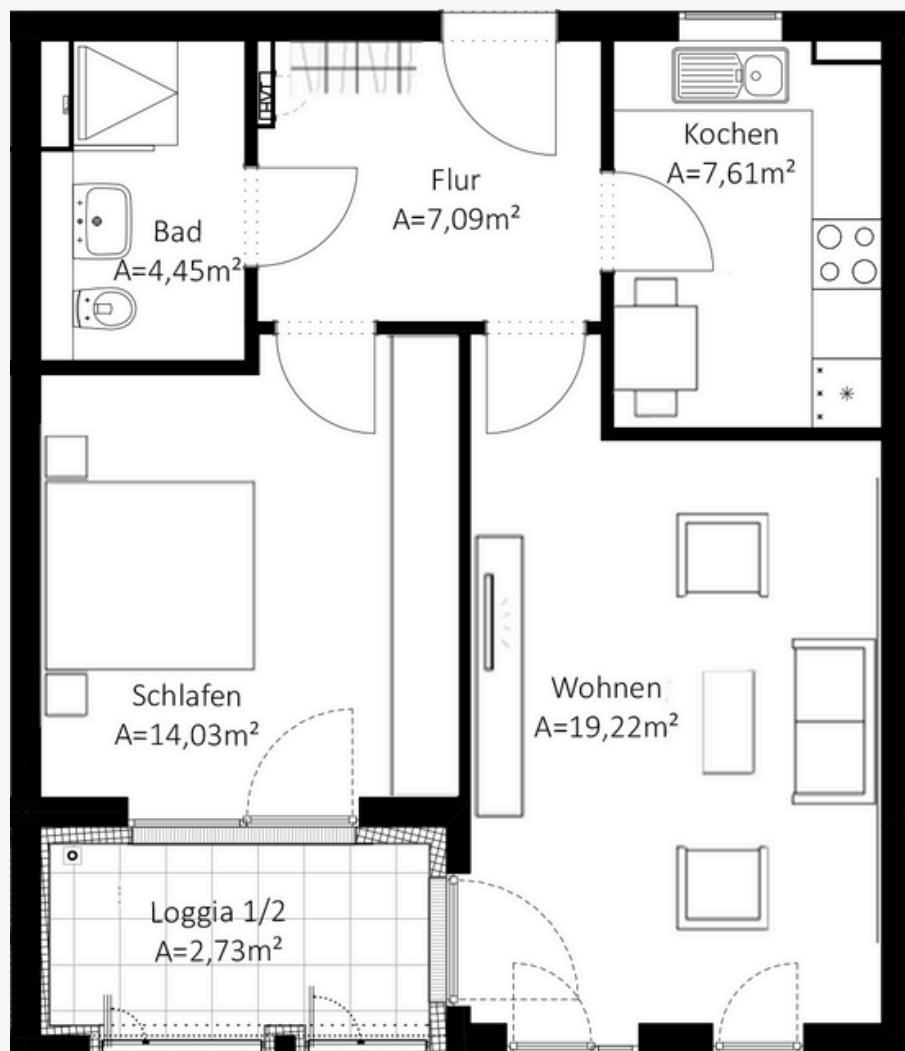


## MUSTERWOHNUNG

2 Zimmer Wohnung

1 Obergeschoss / Haus A

Gesamtwohnfläche ca. 55,19 M<sup>2</sup>



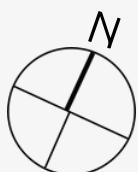
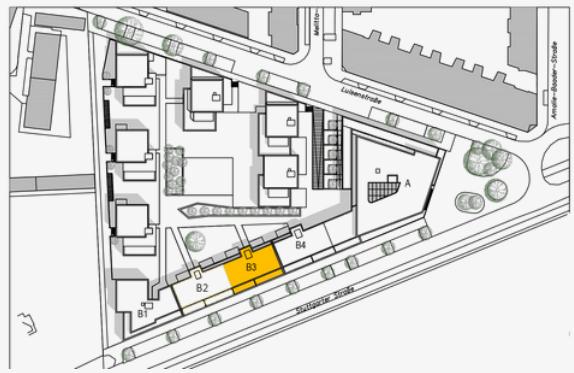
Grundriss ist nicht maßstabgetreu

# MUSTERWOHNUNG

## 3 Zimmer Wohnung

### Dachgeschoss / Haus B3

Gesamtwohnfläche ca. 99,40 M<sup>2</sup>



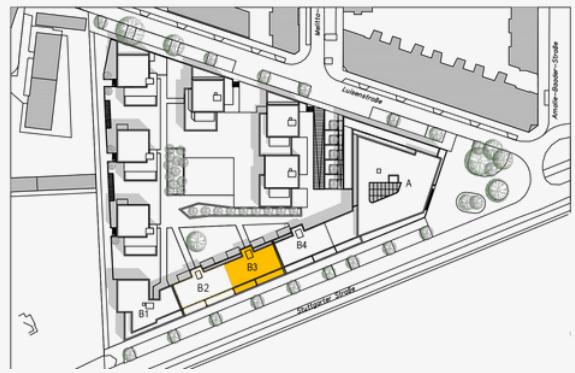
Grundriss ist nicht maßstabgetreu

# MUSTERWOHNUNG

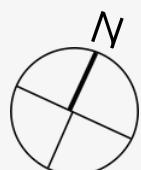
4 Zimmer Wohnung

Dachgeschoss / Haus B3

Gesamtwohnfläche ca. 126,13 M<sup>2</sup>



Grundriss ist nicht maßstabgetreu



# FAQ

Aufgrund einer Aufteilung der Gebäude in Wohnungseigentum, entstehen mit dem Erstverkauf der einzelnen Wohnungen für die Mieter besondere Rechte und Schutzfristen.

## Nutzung als Eigenbedarf

Erwerb mit Kapitalanlageabsicht – Eigenbedarf frühestens nach 5 Jahren möglich (§ 577a Abs. 2 BGB).

## Vorkaufsrecht Mieter

Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht und können innerhalb von 2 Monaten nach Protokollierung mit einem Dritten in den Kaufvertrag eintreten (§ 577 BGB).

## **Mietregelung**

Die Indexmiete ist bis zum jeweils vereinbarten Befristungsdatum (z.B. 31.12.2030 oder 31.12.2040) gültig. Nach Ablauf dieser Frist sind Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Vorgaben zulässig.

## **Hausgeld**

Die Nebenkosten beinhalten die kompletten Kosten für Heizung, Wasser, Aufzug, Müll, Rücklagen, Hausmeistervollservice, Versicherungen (Elementar, Haftpflicht und Leitungswasser), gemeinschaftlicher Strom, Hausverwaltung und die Wartungsverträge, die die Hausverwaltung abschließt.

## **Erwerbsnebenkosten**

Allgemein sind bei jedem Immobilienkauf, egal ob Alt- oder Neubau, 5% Grunderwerbsteuer an den Staat zu entrichten. Weiterhin fallen zusätzlich Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von bis zu 2 % an.

## **Zusätzliches**

Die PSD Bank Karlsruhe- Neustadt eG übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit aller Angaben, es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten. Alle Bilder im Exposé sind unverbindliche Darstellungen und keine Vertragsbestandteile. Bitte entnehmen Sie die genauen Details und Maße den Architekturplänen. Unverzichtbar für die Kaufentscheidung ist ein persönliches Beratungsgespräch und die Prüfung der Vertragsunterlagen wie Baubeschreibung und Musterkaufvertrag.



**PSD Bank Karlsruhe-Neustadt eG**  
*Philipp-Reis-Str. 1 in 76137 Karlsruhe*

*Exposé Stand 12/2025*