

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

Dachgeschoss-Maisonette Rarität in Bestlage *Provisionsfrei*



Objekt-Nr. OM-236909

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **695.000 €**

August-Dürr Str. 3
76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit ca. 118m² Wohnfläche nach DIN (ca. 160m² mit Dachschrägen) am Stadtgartensee ist für Familien und Paare mit Kinderwunsch bestens geeignet. Mit insgesamt 4 Zimmern über 2 Etagen finden große und kleine Familien ausreichend Platz. Auch Singles mit Anspruch auf den besonderen Lifestyle werden hier glücklich.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die in der 4. Etage eingebaute Sicherheitstür mit Spion und verstärktem Schloss. Die im Eingangsbereich verbauten Edelstahlfliesen wirken beim Betreten der Wohnung einladend und hochwertig. Auf dieser Ebene befindet sich ein heller und großzügiger Wohn- & Essbereich, der Familie und Freunde zum Kochen und Genießen einlädt. Die Terrasse mit Glasüberdachung auf der Südseite bietet im Sommer einen ruhigen Platz zum Verweilen und Entspannen an. Ein Heizstrahler sorgt auch im Herbst für gemütliche Stunden. Mit dem Bus-System können Sie die Beleuchtung an die jeweilige Stimmung und Tageszeit anpassen. Auf der Ebene befindet sich zusätzlich noch ein großes Schlafzimmer mit einem einzigartigen Sternenhimmel (in der Gaube integrierte Lämpchen) und eingebautem Wandschrank sowie ein Badezimmer mit einer modernen freistehenden Badewanne, hängendem WC und Bidet. Das Parkett aus Doussie (Tropenholz) und das Sichtgebälk in beiden Etagen runden das warme und gemütliche Erscheinungsbild perfekt ab. Über die Treppe gelangen Sie auf die zweite Wohnebene mit zwei Zimmern und einem Badezimmer mit Dusche. Die motorisierten Jalousien sorgen im Sommer dafür, dass die obere Wohnebene schnell und einfach abgedunkelt wird.

Durch das Ethernet-Netzwerk mit RJ45-Dosen haben Sie in der gesamten Wohnung schnelles Internet von bis zu 1 Gbit/s. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein trockener Kellerraum mit ausreichend Platz. Den ruhigen Hinterhof mit großzügigem Garten können Sie nach Absprache mit den freundlichen Nachbarn nutzen. Das Hausgeld beträgt für zwei Personen nur 80€.

Ausstattung

Der Zustand der gesamten Immobilie (inklusive Haustechnik, Ausstattung und Extras) ist gut und gepflegt. Bei Auszug wird die Wohnung im guten und gepflegten Zustand übergeben. Modernisierungen sind natürlich immer möglich, aber keinesfalls nötig. Folgende Ausstattung ist Teil der Wohnung:

- Sicherheitstüre mit Spione und hochwertigem Schloss
- Dachterrasse mit Glasüberdachung und Heizstrahler Beleuchtung
- Hochwertiges Parkett aus Doussie (Tropenholz)
- Edelstahlfliesen im Eingangsbereich
- Noble stilgerechte Fenster- und Türbeschläge
- Designheizkörper mit integriertem Strahler im Wohnbereich
- Bus-System für eine individuelle Beleuchtung
- Moderne freistehende Badewanne (Dusche ist auch vorhanden)
- 2x WC und ein Bidet
- Einbauschränk aus Silber im Schlafzimmer
- In der Gaube integrierte Lämpchen (Sternenhimmel)
- Motorisierte Jalousien für die nach Süden ausgerichteten Fenster
- Küche, Möbeln sowie Waschmaschine und Trockner können nach Vereinbarung übernommen werden

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Energieausweis ist vorhanden und liegt zur Besichtigung auch vor.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße in einer zentralen Top-Lage. In unmittelbarer Umgebung gelangen Sie fußläufig in nur:

- 3 Minuten zur Straßenbahn
- 4 Minuten zum Stadtgartensee
- 8 Minuten zur Kaiserstraße
- 6 Minuten zum neuen Einkaufszentrum Ettlinger Tor
- 10 Minuten zum Hauptbahnhof

In direkter Nachbarschaft befinden sich das Kongresszentrum, Theater, Zoo, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Speiserestaurants, Kindergärten etc. Durch den Ausbau der Kriegsstraße entsteht in direkter Nähe ein ganz neues Stadtgebiet mit Straßenbahn, Radwegen und Alleen. Die zentrale Lage sowie die gute Entwicklung der näheren Umgebung sind wertsteigernde Aspekte der Immobilie in den nächsten Jahren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badezimmer im Untergeschoss



Badezimmer im UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Untergeschoss



Wohn & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Offener Bereich Untergeschoss



Offener Bereich Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer im Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



LEG

- 01
- 02
- 03

Obergeschoss



LEGEND

- 01 Flu
- 02 Sch
- 03 Wc
- 04 Ess
- 05 Ko
- 06 Ba
- 07 Da

Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur 8m²
- 02 Schlafen 20m²
- 03 Wohnen 28m²
- 04 Essen 11m²
- 05 Kochen 10m²
- 06 Bad 8m²
- 07 Dachterrasse 2m²

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Wohnen 17m²
- 02 Bad 3m²
- 03 Schlafen 11m²