

# 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 <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit ca. 118m<sup>2</sup> Wohnfläche nach DIN (ca. 160m<sup>2</sup> 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.

Private Teilfinanzierung möglich.

**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 8m<sup>2</sup>
- 02 Schlafen 20m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen 28m<sup>2</sup>
- 04 Essen 11m<sup>2</sup>
- 05 Kochen 10m<sup>2</sup>
- 06 Bad 8m<sup>2</sup>
- 07 Dachterrasse 2m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Wohnen 17m<sup>2</sup>
- 02 Bad 3m<sup>2</sup>
- 03 Schlafen 11m<sup>2</sup>