

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Ruhige Einzimmer-Etagenwohnung mit Garagenstellplatz



Objekt-Nr. OM-303029

#### Wohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Kettenbach

Zipser Str. 7  
76227 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,05 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	125 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere sehr ruhige, freundliche Einzimmerwohnung mit Blick ins Grüne. Die Wohnung umfasst ca. 31 qm und befindet sich im 1. OG eines ruhigen vierstöckigen Wohnhauses. Zum Haus gehört auch ein sehr schöner Garten zur Mitbenutzung.

Den Kern der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich mit einer Küchenzeile mit Kühlschrank, Herd und Dunstabzugshaube. Etwas abgesetzt befindet sich der Schlafbereich. In der Wohnung befindet sich ein Bad mit Duschkabine und WC sowie ein kleiner Abstellraum. Außerdem bietet ein eigener abschließbarer, heller Kellerraum genügend Stauraum. Es gibt zudem Gemeinschaftskellerräume zum Waschen und Trocknen der Wäsche sowie einen Fahrradraum.

Die Wohnung und das Haus befinden sich in einem sehr guten Zustand. Regelmäßige Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt (z.B. neue Fenster in 2023).

Zur Wohnung gehört auch ein eigener Garagenstellplatz für zusätzlich 24.000 Euro.

## Ausstattung

Da wir nicht daran interessiert sind, die Kosten für uns und die zukünftigen Erwerber unnötig in die Höhe zu treiben, haben wir bewusst auf einen Makler verzichtet. Auch wenn Sie als Makler glauben, dass Sie uns gut unterstützen können, bitten wir darum von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Karlsruhe-Durlach/Aue. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in unmittelbarer Nähe. Zu Fuß erreichen Sie alle Geschäfte von Durlach-Aue, verschiedene Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Cafés. Außerdem befinden sich Kindergärten, Schulen, Fitnessstudios und zwei Grün- und Parkanlagen in der Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer

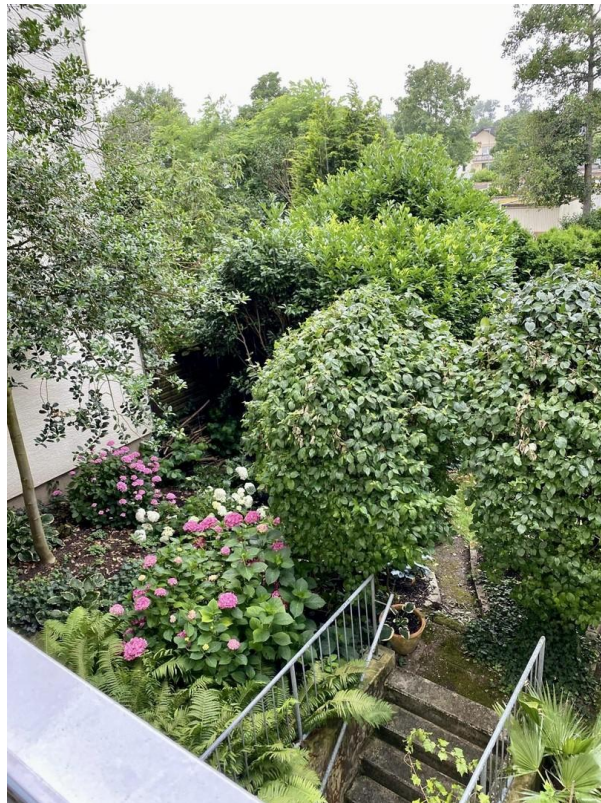


Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Blick in den Garten



# Exposé - Galerie



Blick nach Außen



Außenansicht

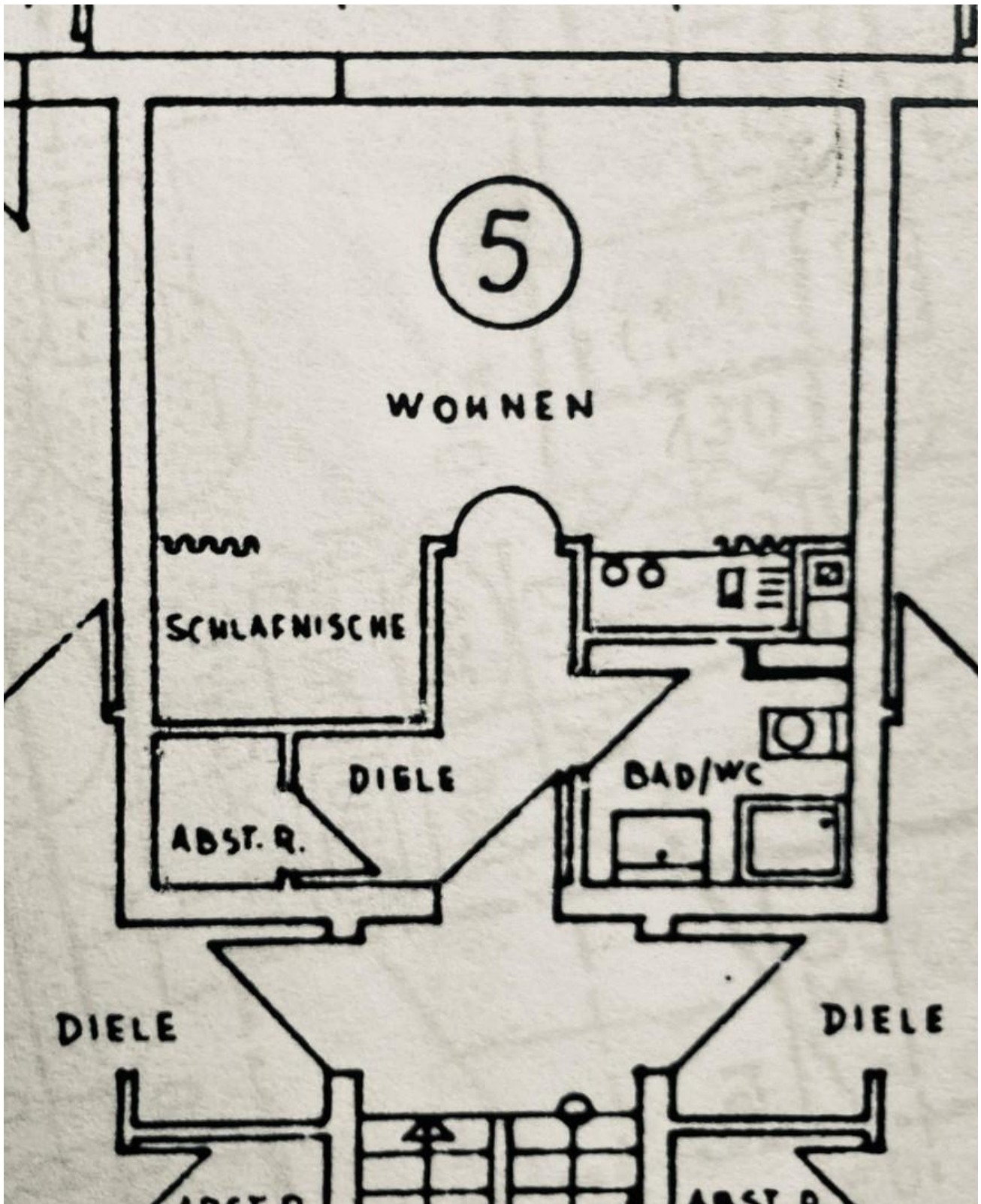
# Exposé - Galerie



Garage



# Exposé - Grundrisse



Grundriss