

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe - Grötzingen Nord

### Exkl. Öko-Wohnung von Privat



Objekt-Nr. OM-311797

### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

76229 Karlsruhe - Grötzingen Nord  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Mietsicherheit	5.100 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	99,52 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,38 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive und sonnig helle, Dachgeschosswohnung im 2. OG Wohnung mit Balkon (Nordosten) und Terrasse (Südwesten) in einen 3-Familien-Haus.

## Ausstattung

- Wohn- und Essbereich mit Marmor, die Zimmer mit Ahornparkett verlegt.
- Kaminanschluss - Schwedenofen
- Fußbodenheizung und Warmwasservorbereitung wird mit 16 qm Solaranlage unterstütz.
- Holz-Alufenster
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche; getrennte WC
- Zentralstaubsaugeranschluss
- Türanlage mit Kamera
- Hochwertige Dach- und Vollwärmeisolierung – angenehme Klima durch ganzes Jahr
- Einbauküche (Neff)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte nur nicht Raucher und ohne Haustiere zu melden.

## Lage

Karlsruhe Grötzingen-Nord

Grötzingen ist der östlichste Stadtteil Karlsruhes, der sich als "Badisches Malerdorf" einen Namen gemacht hat. In Grötzingen ließ es sich ganz gut leben, das fanden die Künstler, die sich ab 1890 hier niederließen. Und das gilt auch heute.

Zwischen Kraichgauer Hügelland und Rheinebene gelegen, übt das romantische Dorf am Ende des Pfintzals schon jeher eine große Anziehungskraft aus.

Für sportliche und kulturelle Angebote sorgen mehr als 40 Vereine, und die Nähe zur Natur bietet den rund 9.250 Einwohnern gute Erholungsmöglichkeiten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle befinden sich in der Nähe und können gut und bequem innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreicht werden. In ca. 5-10 Minuten sind Sie mit dem Auto in Karlsruhe. Durch die sehr günstige Verkehrsanbindung mit der Stadtbahn ist man in 15 Minuten am Marktplatz in Karlsruhe.

von Privat NUR an Privat

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer-Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 +Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Grundrisse

