

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Belle vue: Großzügige 3Zi.-Whg. mit wunderschöner Aussicht (11.OG)



Objekt-Nr. **OM-312204**

#### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Elena Naumenko

Königsbergerstr. 3  
76139 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	407 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Licht, Luft und eine Aussicht in 30 Metern Höhe (11.OG) weit über ein grünes Meer des Kiefernwaldes bis in die Pfälzer Berge.

Die gut geschnittene Wohnung hat 94 qm und ist in 3 Zimmer je ca. 20 qm (eines davon mit Loggia zur Westseite), Küche, Bad sowie separates WC und Abstellraum aufgeteilt. Die Wohnung ist behindertengerecht, da der Voreigentümer rollstuhlgebunden war.

Des Weiteren gibt es ein trockenes Kellerabteil sowie Fahrradkeller und Wäscheraum. Küche und Bad sind renovierungsbedürftig.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Hochhaus umfasst 67 Wohneinheiten in 2 Eingängen und 18 Stockwerken. Natürlich gibt es einen Aufzug, der komplett stufen- und barrierefrei ist. Das Haus befindet sich so wie die Außenanlage in einem gepflegten Zustand. Das Objekt wurde vor wenigen Jahren größtenteils wärmeoptimiert saniert, sodass der Wärmeenergiekennwert sehr gut ist.

Neben dem Haus gibt mehr als 50 Parkplätze auf dem eigenen Grundstück. Das Objekt liegt in der Waldstadt, im Grünen und doch stadtnah: Bushaltestelle ist vor der Tür, asphaltierte Radwege, die durch den Wald direkt in die Stadtmitte führen. Außerdem ist man von hier aus schnell und staufrei auf der Autobahn.

Vor der Haustür gibt es eine Bäckerei, ein Polizeirevier, eine Tankstelle, Autowerkstatt, Kita (Kita des Jahres 2024) sowie in unmittelbarer Nähe ein Einkaufszentrum. Außerdem sind KIT Campus Süd und Europaschule in der Nähe.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse

