

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Sehr helle und freundliche 3,5 Zimmer-Wohnung mit  
großem Balkon. Frei und ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-312639

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |              |                   |
|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1974                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                     | Zustand      | modernisiert      |
| Zimmer                | 3,50                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche            | 95,00 m <sup>2</sup>  | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche            | 100,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger         | Gas                   | Garagen      | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 1 €                   | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl.         | 380 €                 |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere helle und großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Grünwinkel. Die gut geschnittene Wohnung hat 95 m<sup>2</sup> und ist sowohl für Alleinwohnende, Paare sowie für eine kleine Familie geeignet.

Das im Jahr 1974 erbaute, gepflegte Mehrfamilienhaus hat insgesamt 3 Wohn-Etagen : (Hochparterre und 2 weitere Stockwerke) sowie eine dazu gehörige Gewerbeeinheit (Büros ohne Publikumsverkehr). Die Wohnung befindet sich im Hochparterre links, ist frei und somit sofort verfügbar.

Sie hat drei Zimmer, eine Küche mit einem angrenzenden kleinen Zusatzraum, nutzbar z.B. als Hauswirtschaftsraum, Minibüro oder Essecke, ein Tageslichtbad, eine Gästetoilette, einen hellen Flur sowie einen großen Balkon mit Blick zum Hof und den angrenzenden Gärten. Der Balkon ist nach Südosten ausgerichtet und von zwei Zimmern aus zugänglich. Derzeit werden die Balkone saniert und neu gefliest.

Die Wohnung ist ausgesprochen gut aufgeteilt, der Zugang zu allen Zimmern und zur Küche ist direkt vom Flur aus möglich. Die Wohnung ist sehr gepflegt und mit neuen Designböden in den Zimmern ausgestattet.

Sie ist lichtdurchflutet und hat große Kunststofffenster in Holzoptik mit Rollläden, gesicherte Griffe an den Balkontüren, einen elektrischen Rollladen und einen weißen Einbauschränk im Zimmer zur Straßenseite.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Karlsruhe Grünwinkel

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in zentraler Lage von Grünwinkel. Bus- und Straßenbahnhaltestelle sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Florist, Getränke- und Supermärkte sowie mehrere Restaurants sind in der Nachbarschaft angesiedelt und schnell zu Fuß zu erreichen. Auch das Naherholungsgebiet am Fluss Alb, geeignet zum Spaziergehen, für Radtouren und dem Besuch der zahlreichen Kinderspielplätze, ist schnell zu Fuß erreichbar.

Durch die nahegelegene Bundesstraßen B36, B10 und die Pulverhausstraße ist die Wohnung trotz ruhiger Lage sehr gut ans Straßennetz angebunden.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 229,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer/Schlafzimmer



Büro mit Blick zu Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick ins Wohnzimmer



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

# Exposé - Galerie



Blick in Schlaf- +Wohnzimmer



Balkon -wird gerade renoviert



# Exposé - Galerie



Hof Blick vom Balkon

# Exposé - Grundrisse

