

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe Waldstadt Helle 3,5 Zimmerwohnung ohne Makler



Objekt-Nr. OM-313369

### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Annabell Link

Glogauerstraße 16  
76139 Karlsruhe Waldstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1986                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 5                    | Zustand           | gepflegt       |
| Zimmer                | 3,50                 | Schlafzimmer      | 2              |
| Wohnfläche            | 79,90 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage             | 4. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 8.500 €              | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 325 €                | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung (Erstkäufer) befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage in der Waldstadt.

Die Anlage umfasst 5 Häuser mit jeweils 5 Stockwerken und 10 Wohneinheiten.

Die 3,5 Zimmer sind sehr gut gepflegt - da bisher eigen genutzt- nicht vermietete.

Die Wohnung zeichnet sich durch ein eigenes Bad und separates WC sowie 2 Balkone (Westen + Süd-Ost) aus.

Wenn gewünscht können Möbel übernommen werden.

Einbauküche ist vorhanden.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen Abstellraum im Keller, sowie ein Garagenstellplatz in der Tiefgarage.

Mit Zugang durch die Tiefgarage ist die Wohnung barrierefrei nutzbar.

## Ausstattung

Die Wohnung wird von der Erstbesitzerin altersbedingt verkauft.

Der Zustand ist sehr gepflegt- wie die gesamte Wohnanlage.

Aktuell ist die Wohnung noch möbliert. Diese kann möbliert übernommen werden- andernfalls wird die Wohnung noch geräumt.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Herzen der Waldstadt- Stadtteil von Karlsruhe.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebensbedarfs sind unmittelbar zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung ist optimal für MA des KIT.

Das Otto-Hanh Gymnasium, sowie das Sportzentrum inkl. Fächerbad befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Straßenbahn ist fußläufig zu erreichen. In 15. Min ist man in der Innenstadt von Karlsruhe.

Anschluss an die Autobahn in Richtung Norden A5 sowie in Richtung Süden A8 sind unmittelbar vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



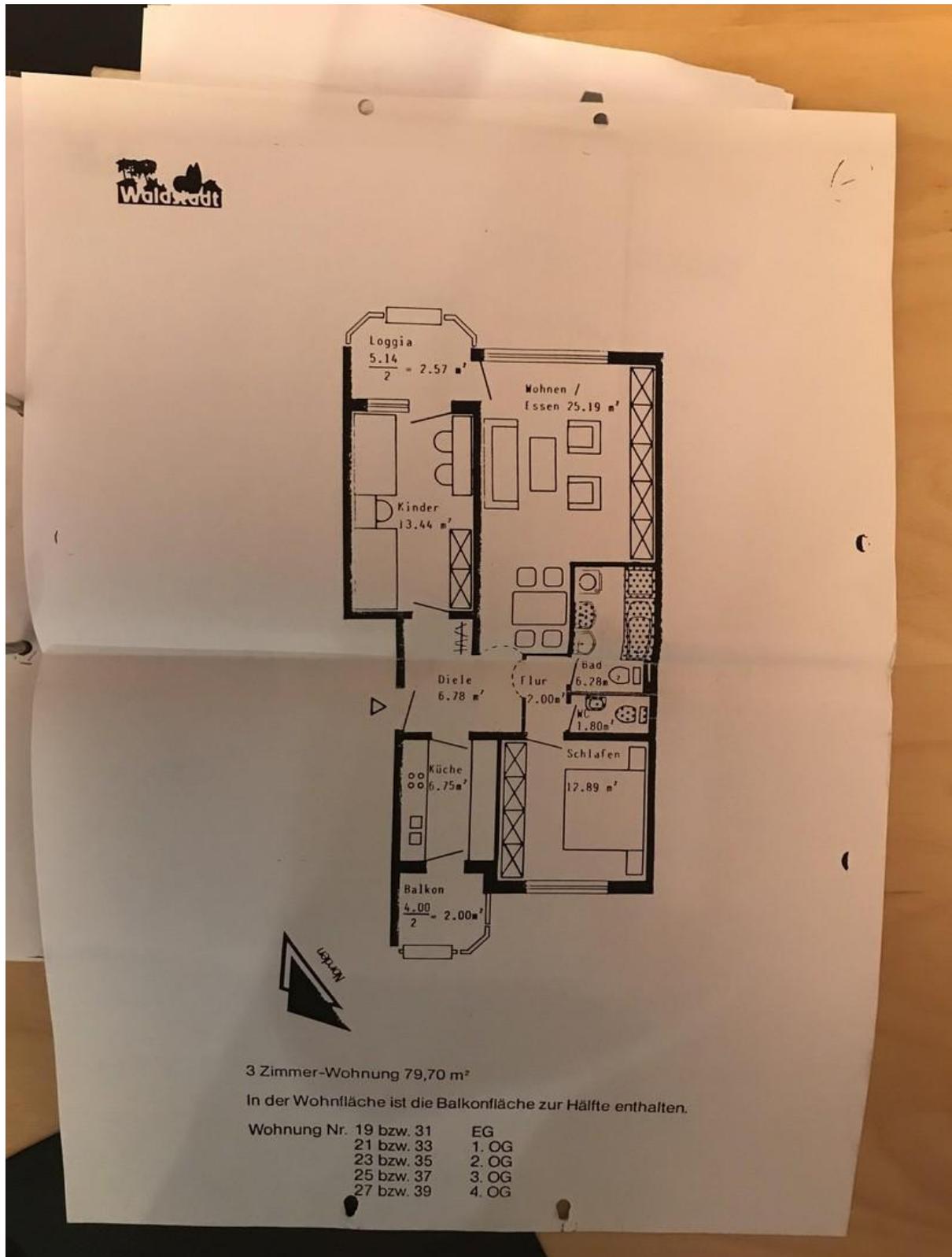
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



3 Zimmer-Wohnung 79,70 m<sup>2</sup>

In der Wohnfläche ist die Balkonfläche zur Hälfte enthalten.

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Wohnung Nr. 19 bzw. 31 | EG    |
| 21 bzw. 33             | 1. OG |
| 23 bzw. 35             | 2. OG |
| 25 bzw. 37             | 3. OG |
| 27 bzw. 39             | 4. OG |