

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Helle und ruhige 4,5-Zimmer Altbauwohnung am Altstadtring Durlach



Objekt-Nr. OM-314686

Wohnung

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:
Maria Likhno

Seboldstr.8
76227 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung besteht aus einer offenen Küche mit direktem Zugang zum Balkon. Die Küche geht über zum Ess- und Spielzimmer und hat zudem eine große Öffnung zum Wohnzimmer.

Das Objekt verfügt über 2 Badezimmer, ein geräumiges mit Badewanne, WC und ein kleineres mit Dusche und WC. Beide Bäder sind mit elektrischen Fußbodenheizungen sowie elektrischen Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Zwei Schlafzimmer sind mittels Tür verbunden und liegen zur Straße hin. Ein Schlafzimmer (etwas kleiner) liegt zum Hinterhof raus.

Der Flur ist mit pflegeleichten und zeitlosen Granitfliesen ausgestattet. Über den Flur erreicht man zudem vor dem kleinen Bad einen kleinen Garderobenraum.

Es ist ein ruhiges Haus mit nur 5 Parteien, welches ca. 1900 erbaut wurde und im Laufe der Zeit mehrmals Renovierungen unterzogen wurde. Zuletzt wurden ca. im Jahre 2003 Wasser, Abwasser und Stromleitungen erneuert, sowie das Dachgeschoss ausgebaut und neu gedeckt. Ferner erhielten die Böden einen neuen Estrich und statische Maßnahmen wurden durchgeführt. Im Jahr 2019 wurden alle Anschlussleitungen der Küche und die komplette Elektrounterverteilung der Wohnung ergänzt bzw. neu aufgebaut. Auch die Balkonanlage wurde zu diesem Zeitpunkt mit Edelstahl und Bangkirai auf allen Ebenen komplett erneuert.

Die Wohnung wurde 2019 stilvoll renoviert und umgebaut. Die IKEA-Küche wurde mit einer hochwertigen Holzarbeitsplatte vom Schreiner ausgestattet. Der Fliesen Boden in der Küche wurde mit unterliegender elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Esszimmer und Wohnzimmer wurde einen gemütlichen Stäbchenparkett verlegt.

Ausstattung

Im Treppenhaus befinden sich auf halber Ebene zwei zur Wohnung zugehörige Räume, sie werden gerade für die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner genutzt (Anschlüsse beidseitig vorhanden und der Wohnung zugehörig)

Ein geräumiger Kellerraum gehört zum Objekt

Die Warmwasserversorgung wird über 2 getrennte Durchlauferhitzer umgesetzt.

Die Wärmeversorgung wird über dezentrale elektrische Heizkörper in jedem Zimmer erreicht. Damit diese effektiv verwendet werden können, wurde im Rahmen der Renovierung 2019 jeder Heizkörper einzeln angesteuert. Dies ermöglicht nun eine individuelle Steuerung. Ferner ist im Keller ist eine professionelles 3 Phasen Verbrauchsmesssystem installiert worden. Hierdurch wurden die Verbrauchskosten Strom auf unter 10.000kwh für Heizen, Warmwasser und Kochen reduziert.

2020 wurde die Wohnungstüre (Sondermaß) vom Schreiner erneuert

6 von 7 Rollos zur Straße hin wurden mit elektrischen Rollo Motoren ausgestattet, welche auch SMART gesteuert werden können. (Zwecks Rettungsweg wurde das mittige manuell belassen, Leerrohr besteht)

Die monatlichen Nebenkosten WEG betragen inkl. Wasser, Versicherungen, Flurreinigung, Bildung kleiner Rücklage, aktuell 250.- Euro

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung kann einfach zu einer 5 Zimmerwohnung umgebaut werden.

Bis 2019 diente die Immobilie einem Anwalt und einer Steuerberaterin als Kanzlei. Das Objekt wird im Grundbuch als Teileigentum geführt und ist für die gewerbliche Nutzung zugelassen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in 3 Gehminuten von der Durlacher Altstadtmitte entfernt. Es gibt eine wunderbare Anbindung an den Nahverkehr über die Straßenbahn (1 Minute) und den Durlacher Bahnhof (10 Minuten). Die Straße ist eine Spielstraße und es ist für die Innenstadt angenehm ruhig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

