

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

Komfort und Weitblick vereint! Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung



Objekt-Nr. **OM-317230**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Fächer Immobilien GmbH

76187 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,18 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	210 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhe, Sonne und Wohlfühl-Atmosphäre verspricht diese ca. 85 m² große 3-Zimmerwohnung, die sich über das gesamte Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses erstreckt und somit ein ganz persönliches Refugium bietet. Die Räumlichkeiten sind ideal geschnitten und bieten individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zur Platzierung von Möbeln. Auch die angenehme Helligkeit, die dank großer verbauter Fenster bzw. Dachflächenfenster erreicht wird, trägt zum Wohlbefinden und zur Schaffung einer freundlichen, einladenden Atmosphäre bei. Besonderes Highlight sind zweifelsohne die beiden Balkone, von denen einer direkt vom Schlafzimmer und der andere vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Jetzt besteht die Möglichkeit zu wählen, ob der morgendliche Kaffee auf dem Ostbalkon mit den ersten Sonnenstrahlen des Tages genossen oder die ruhige Aussicht vom zweiten Balkon auf der Rückseite mit viel Grün erlebt wird – beides verspricht entspannte Momente und pure Erholung.

Aus energetischer Sicht ist man ebenfalls gut aufgestellt, denn das Haus wurde im Jahr 2023 mit einer neuen Gas-Brennwertanlage sowie mit 3-fach verglasten Energiesparfenstern ausgestattet. Auch eine neue Wohnungsabschlusstür wurde verbaut. Ergänzt wird das Ganze noch durch einen Kellerraum sowie einen eigenen KFZ-Abstellplatz im Innenhof.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Im gleichen Haus befinden sich noch weitere Wohnungen zum Verkauf. Interessenten, die am Generationenwohnen oder an einer Kapitalanlage Interesse haben, sprechen uns gerne an.

Die Wohnung wird provisionsfrei vom Eigentümer verkauft.

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Karlsruher Stadtteil-Knielingen, welcher flächenmäßig nach Durlach, der zweitgrößte Stadtteil ist. In direkter, grüner und ruhiger Feldrandlage profitiert man von einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 160 m Entfernung, welche direkten Anschluss an das öffentliche Straßenbahn-Netz (Verbindungen S5, S51) bietet. In die Karlsruher-Innenstadt über Remchingen bis nach Pforzheim ist die Verbindung gewährleistet. Ebenso in die Pfalz, bis nach Wörth am Rhein.

Die nächste Straßenbahn-Haltestelle „Rheinbergstr.“ ist fußläufig erreichbar.

In wenigen Gehminuten befindet sich ein Bioland-Hof. Weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und öffentliche Einrichtungen, wie zwei Grundschulen, Kindergärten und Sportvereine sind in ebenfalls in Knielingen vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

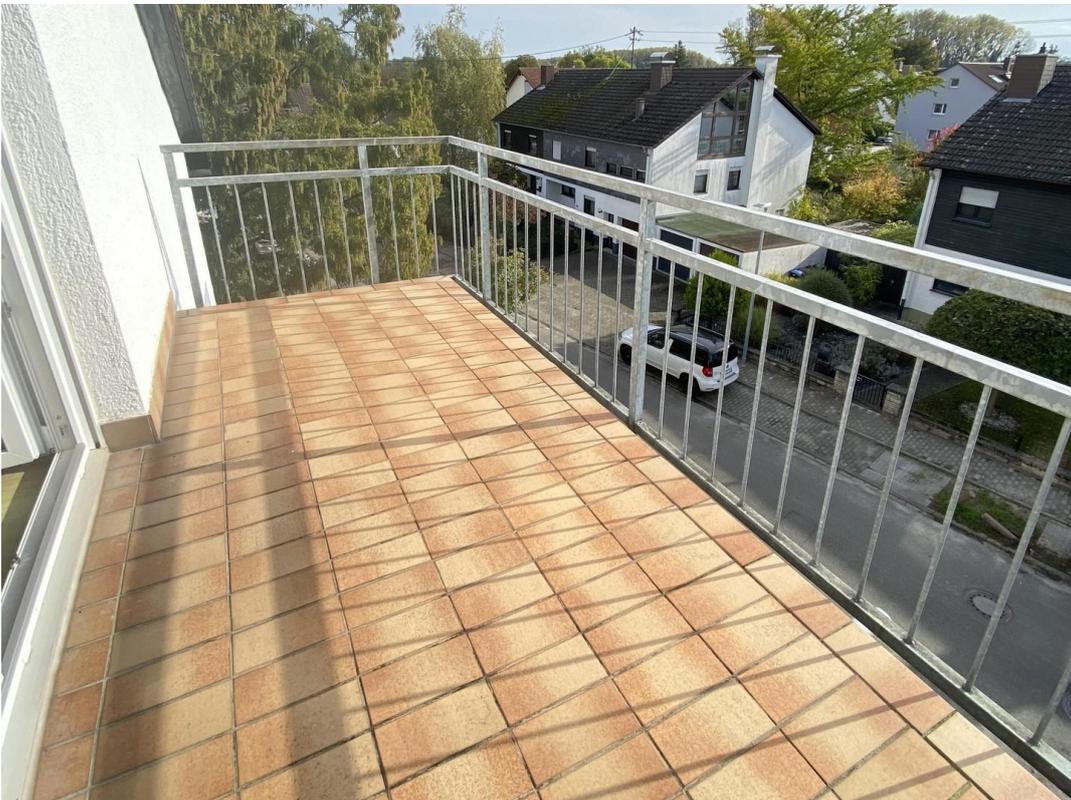


Badezimmer

Exposé - Galerie



Unverbaute Aussicht ins Grüne



Ostbalkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss