

# Exposé

## Maisonette in Karlsruhe

### Helle 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Karlsruhe-Knielingen



Objekt-Nr. OM-317667

#### Maisonette

Vermietung: **1.540 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Deck

Heckerstraße 28  
76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1925	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	330 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 5-Zimmer-Wohnung, welche im Maisonettestil über 2 Etagen (1. Obergeschoss und Dachgeschoss) reicht.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 123qm, welche sich auf 3 Schlafzimmer, ein offenes Wohn-/Esszimmer im 1. OG, ein großes zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss, eine Küche mit moderner Einbauküche, ein Vollbad im 1. OG sowie ein Duschbad im Dachgeschoss verteilen.

Zusätzlich besticht die Wohnung durch einen ca. 20qm großen Sonnenbalkon mit Südwestausrichtung und Blick in den Garten, einen modernen Kaminofen, eine kleine Abstellkammer und ein Dachbodenabteil (ca. 10qm).

Auf dem Grundstück des Hauses befindet sich noch ein kleiner Garten mit Mitnutzungsmöglichkeit sowie eine separate Waschküche mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Die Wohnung wurde dieses Jahr grundlegend renoviert, frisch gestrichen und im Zuge dessen auch moderne Heizkörper sowie ein Handtuchheizkörper im Vollbad installiert. Hierbei wurden auch die sanitären Anlagen teilweise erneuert bzw. modernisiert. Die moderne Einbauküche wurde erst 2016 eingebaut.

## Ausstattung

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten versehen, welche in einem neuwertigen Zustand sind.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 2-Parteienhaus in einer ruhigen Straße in Karlsruhe-Knielingen. Unweit der Wohnung finden Sie mehrere gut sortierte Einkaufsmöglichkeiten. In der näheren Umgebung finden Sie darüber hinaus auch ein großes Angebot an Grund- und weiterbildenden Schulen, Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten.

Durch die nahezu perfekte, fußläufige Anbindung an zwei Straßenbahnlinien (Linie 2 und S5) ist die Karlsruher Innenstadt rasch zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



1. OG: Wohn-/Esszimmer



1. OG: Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



1. OG: Schlafzimmer 2



Flur zu den Schlafzimmern



Großer Sonnenbalkon

# Exposé - Galerie



Großer Sonnenbalkon



1. OG: moderne Einbauküche



1. OG: Vollbad

# Exposé - Galerie



1. OG: Flur



1. OG: Abstellkammer

# Exposé - Galerie



1. OG: Treppenaufgang zu DG



DG: Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



DG: Schlafzimmer 3



DG: Blick in Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG: Wohnzimmer



DG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG: Wohnzimmer



DG: Duschbad

# Exposé - Galerie



DG: Dachboden