

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Atelierwohnung - Weststadtperle - WFL 84m² + 38 m²
mediterraner Hofterrasse**



Objekt-Nr. **OM-318583**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **444.000 €**

76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	36,18 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	346 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ursprungsbaujahr 1889 - Hochparterre; 3 große helle Zimmer + kleine schöne neue maßangefertigte Einbauküche + kleines Bad ohne Tageslicht + Highlight sehr große Terrasse, Speise- oder Abstellkammer, Objekt wurde komplett renoviert/saniert, Deckenstrahler mit Dimmer in der gesamten Wohnung, Wasser + Strom + Beleuchtung auf der Terrasse, Haken für das Anbringen eines Sonnensegel vorhanden...schöner massiver Gewölbekeller, einen separate Waschräum außerhalb der Wohnung zusätzlich für Trockner und Waschmaschine, langjährige und sehr zuverlässige Hausverwaltung, Eigentümer teilweise mit im Haus wohnend.

Ausstattung

Das Haus wird durch eine sehr gute HV Stolz seit Jahrzehnten betreut und ständig modernisiert. Das Dach (2012/2013), die Heizung (2010) wurden erneuert, zuletzt in 2023 wurden die Fenster aufgearbeitet und die Fassade durch einen Steinmetz saniert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Im Herzen der Weststadt und in unmittelbarer Reichweite zum schönsten Platz in Karlsruhe - dem Gutenbergplatz, wenige Meter zum Wochenmarkt, Lessinggymnasium, Haltestellen, Restaurants, Kaffees, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kliniken, Parks, Fahrradwege, Parken auf dem Gutenbergplatz oder in den ruhigen Nebenstraßen möglich, ruhige und bevorzugte Wohnlage in Karlsruhe, Top Stadtviertel, international und weltoffen. Sie lieben den klassischen Altbau, die Sommer in der Weststadt; sie möchten Ihren Kaffee oder Barbecue auf Ihrer eigenen Terrasse in Ruhe genießen? Sie lieben mediterranem Flair und die Möglichkeit sich einen grünen Traum mitten in der Stadt zu verwirklichen? Dann ist das Objekt ganz sicher für Sie geeignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

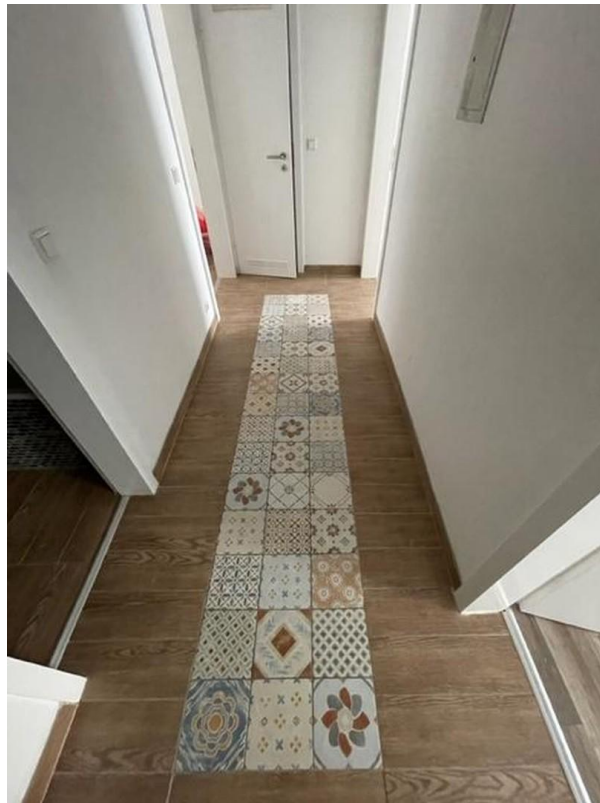


der Wochenmarkt

Exposé - Galerie



Flur mit Blick ins Bad



Flur

Exposé - Galerie



Deckenstrahler mit Dimmer



Klingelanlage



Sicherheitsschloss

Exposé - Galerie



Blick vom SZ ins Bad



Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Blick ins kleine Bad



neuer Spiegelschrank

Exposé - Galerie

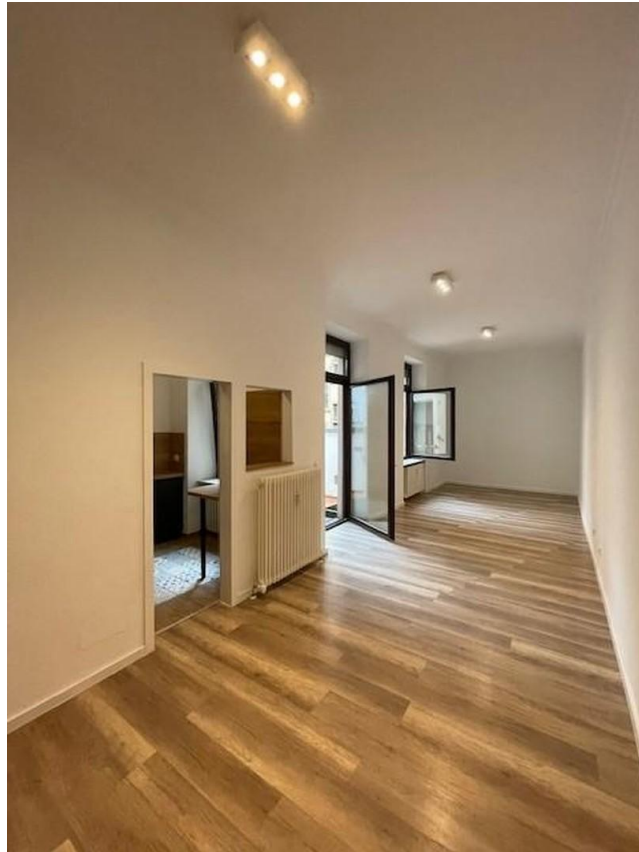


Türen aufgearbeitet



Wohnzimmer zur Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Atelier



Deckenfluter mit Dimmer

Exposé - Galerie



großes SZ oder Büro



kleines SZ oder Büro

Exposé - Galerie



Abstell- oder Speisekammer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Hoftor zur Terasse

Exposé - Galerie



Terrasse

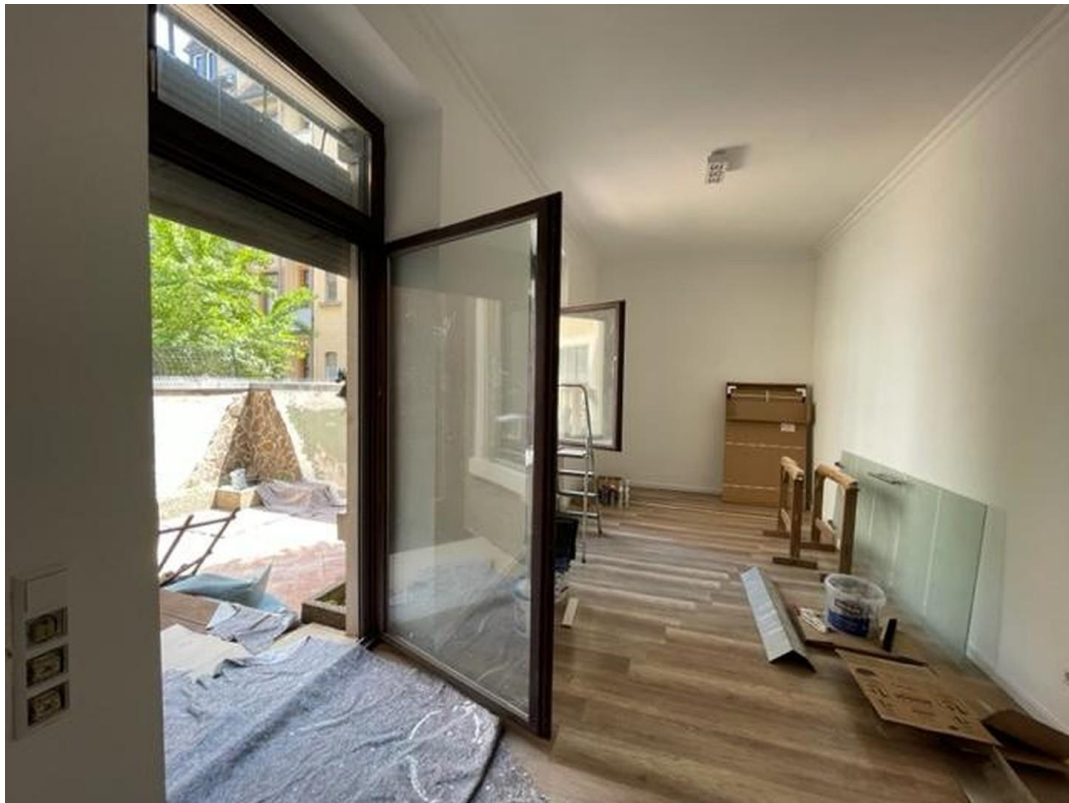


Thermostat

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Karlsruhe, den 19.07.2024

Erhaltungsrücklage 01.01.2023 bis 31.12.2023

Umlagefaktoren

1 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 1.000,00)

Erhaltungsrücklage	Gesamt EURO	Anteil VTS	Anteil SOLL EURO	Gesamt EURO	Anteil IST * EURO
Anfangsbestand	49.465,78	210,29 MEA (1)	10.402,16	48.725,04	10.402,16
Zugang lt. Wipl vom Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre	1.000,00	210,29 MEA (1)	210,29	1.000,20 740,74	210,24 0,00
Nettozins Tagesgeld	9,16	210,29 MEA (1)	1,93	9,16	1,93
Summe Zugänge	1.009,16		212,22	1.750,10	212,17
Rep.aus EHR	18.811,29	210,29 MEA (1)	3.955,83	18.811,29	3.955,83 **
Summe Abgänge	18.811,29		3.955,83	18.811,29	3.955,83
Endbestand	31.663,65		6.658,55	31.663,85	6.658,50
Differenz Ist zu Soll				-0,20	0,05
Zinsertrag gesamt				12,44	2,62 *
<i>incl. KapSt auf 12,44</i>				<i>3,11</i>	<i>0,65</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>				<i>0,17</i>	<i>0,04</i>

* Beträge sind zu versteuern, ** Beträge sind steuerlich abzugsfähig.

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt.
Immobilien Stolz GmbH

Instandhaltungsrücklagen

Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Abrechnungsjahr = 366 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 entspricht 366 Tagen.

Erläuterungen zu den Umlagefaktoren

(1)	Miteigentumsanteile	(MEA)	1.000,00
(4)	ext.Heizkostenabrechnung	(HK)	6.055,35
(5)	Einheiten	(Einh)	7,00

Umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	EUR Anteil 366/366
* 0004100	Heizung/Zu-/Abwasser	10.000,00	897,82 HK (4)	1.482,69
0004110	Trinkwasserbeprobung	400,00	210,29 MEA (1)	84,12
0004210	Niederschlagswasser	100,00	210,29 MEA (1)	21,03
0004230	Müllgebühren	850,00	210,29 MEA (1)	178,75
0004250	Allgemeinstrom	400,00	210,29 MEA (1)	84,12
0004300	Hausbetreuung	3.100,00	210,29 MEA (1)	651,90
0004400	Wartungskosten	50,00	210,29 MEA (1)	10,51
0004500	Kabel-TV	500,00	1,00 Einh (5)	71,43
0004600	Versicherungen	2.700,00	210,29 MEA (1)	567,78
Gesamt		18.100,00		3.152,33

Nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	EUR Anteil 366/366
0004610	Versicherung Beirat	100,00	210,29 MEA (1)	21,03
0004690	Sonstige Kosten	150,00	210,29 MEA (1)	31,54
0004700	Verwaltergebühr	2.880,00	1,00 Einh (5)	411,43
0004780	Bankgebühren	120,00	210,29 MEA (1)	25,23
0004800	Reparaturen	3.000,00	210,29 MEA (1)	630,87
Gesamt		6.250,00		1.120,10

Erhaltungsrückstellung

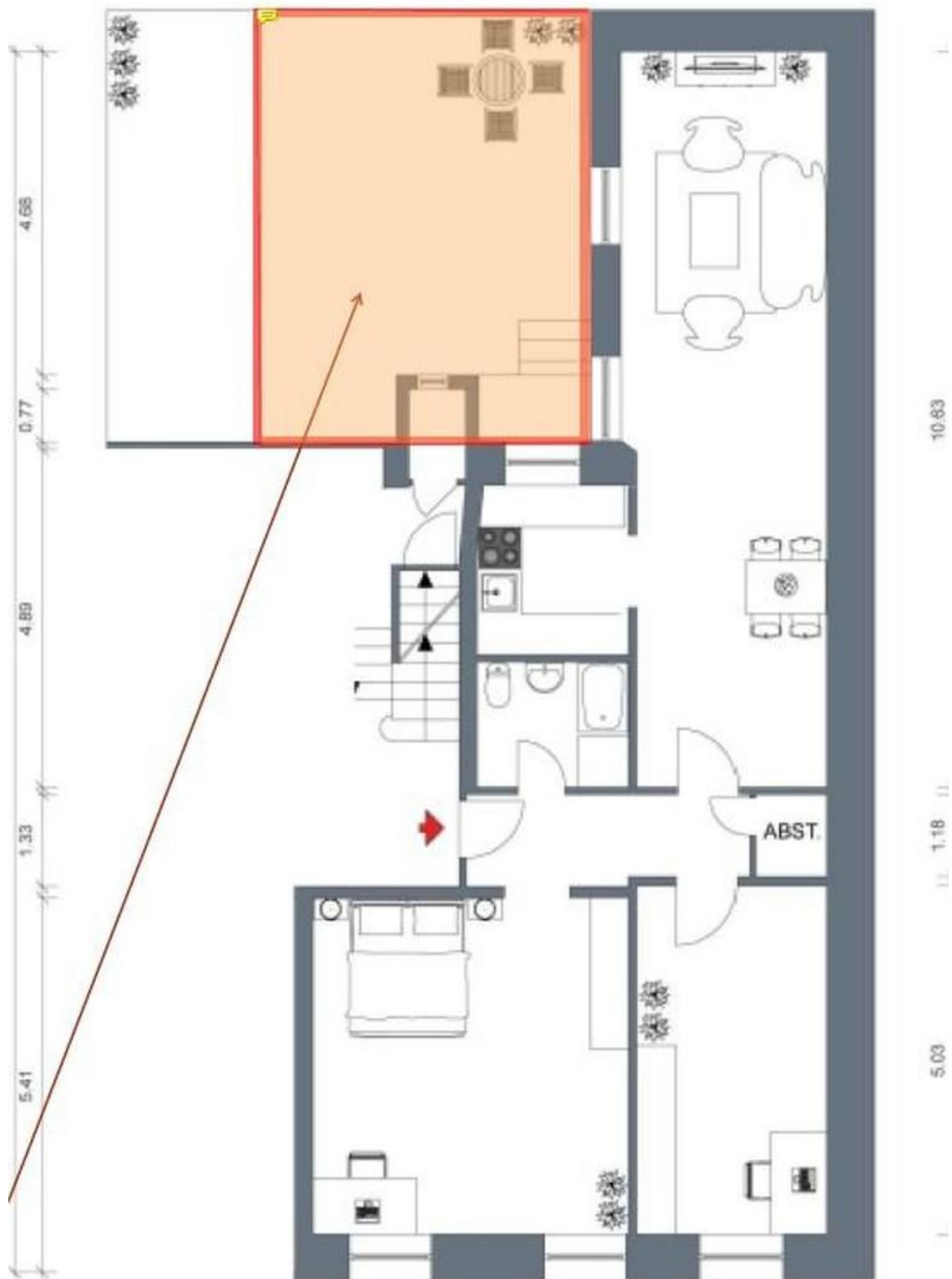
Konto	Umlage	Gesamt	VTS	EUR Anteil
0004900	Umb. Rücklagen	1.000,00	210,29 MEA (1)	210,29
		1.000,00		210,29

Gesamtkosten EUR 25.350,00 Einzel EUR 4.482,72

Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt EUR 374,00.

Wirtschaftsplan 2024

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Guchst. *Kuhn Pöschl.*

Mhlant- strasse № 31.

Lagerbuch Nr.

4536.

Großherzoglich Badisches

Bezirksamt Karlsruhe.

Verwaltungssachen.

Ort: Karlsruhe.

XXII. Polizei.

5. Bauwesen.

Das Baugefuch des *Fuzuziant*

Jostoh Frey

Mhlant- strasse № 31.

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung Uhlandstr. 31 Wohnung Nr. 1, EG

Wohn-/Esszimmer 4,96 x 2,73 + 5,68 x 2,85 + 1,30 x 0,33 + 1,33 x 0,33	30,56 m ²
Arbeitszimmer 4,91 x 2,73 + 1,30 x 0,43	13,96 m ²
Schlafzimmer 4,91 x 4,79 + 1,30 x 0,43 x 2 - 0,54 x 0,54	24,35 m ²
Küche 2,36 x 2,20 + 1,02 x 0,48	5,68 m ²
Bad 2,20 x 1,67 - 0,29 x 0,71	3,47 m ²
Abstellraum 1,36 x 0,99	1,35 m ²
Flur 4,09 x 1,35	5,52 m ²
Hofterrasse 6,50 x 5,85 / 4	9,51 m ²
Summe	94,40 m ²

Aufgemessen und berechnet am 04.08.2010

Hinzu kommen als Nutzfläche der Keller mit der Nummer 1 mit $1,7 * 4,45 = 6,15 \text{ m}^2$ sowie dem Abstellraum außerhalb der Wohnung beim Kellerabgang mit ca. $1,5 \text{ m}^2$ 3/4 der Terrasse zählen als Nutzfläche. Das sind $28,53 \text{ m}^2$. Die gesamte Nutzfläche beträgt somit $6,15 + 1,5 + 28,53 = 36,18$.