

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Atelierwohnung - Weststadtperle - WFL 84m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	48,50 m <sup>2</sup>	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...2 eigene Keller, einen separate Waschaum 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 2024 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

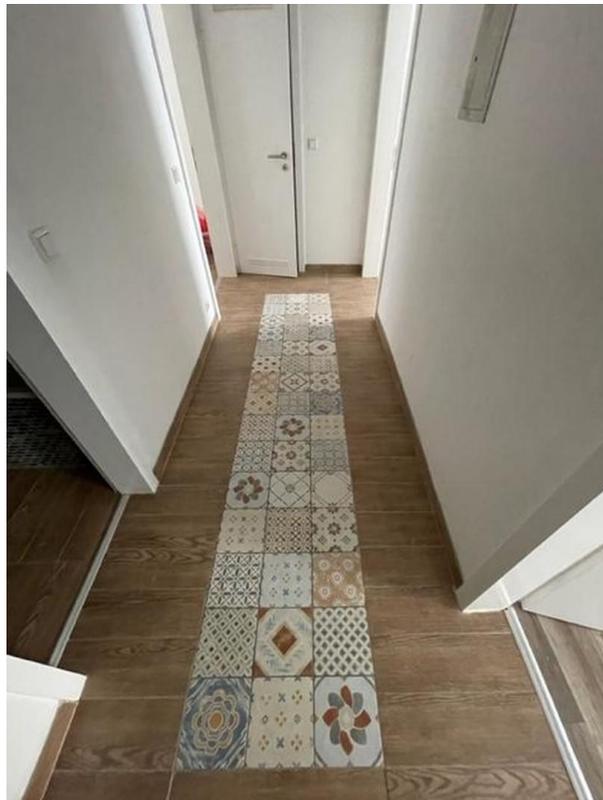


der Wochenmarkt

# 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

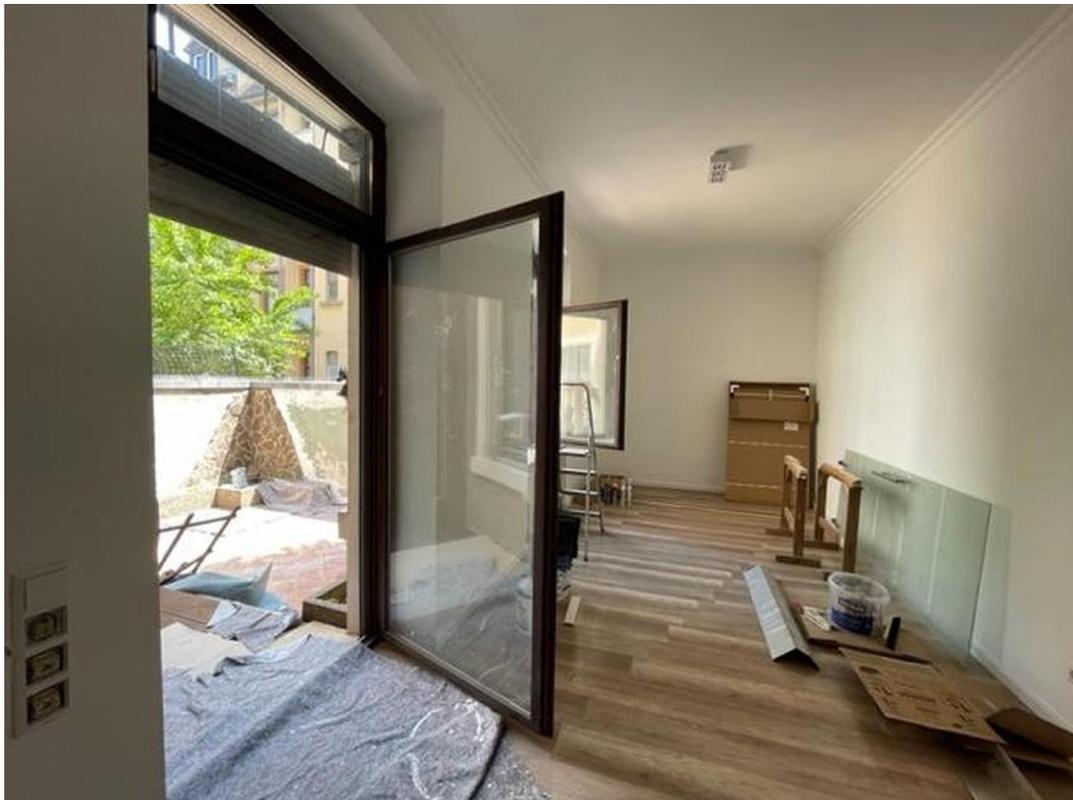


Thermostat

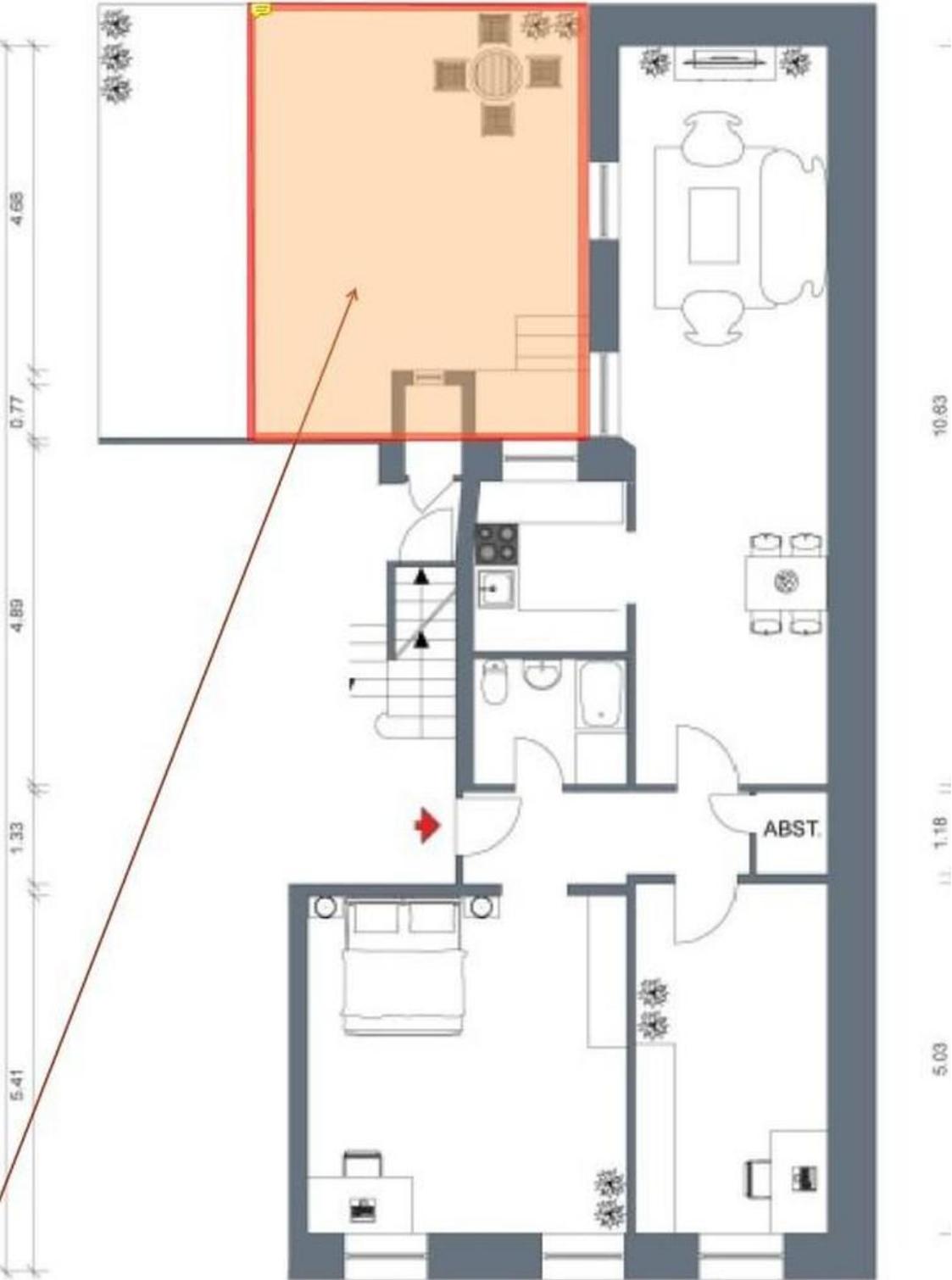
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Guchst. *Kuhn Pöschl.*

*Mhlant-straße № 31.*

Lagerbuch Nr. *4536.*

Großherzoglich Badisches

## Bezirksamt Karlsruhe.

Verwaltungssachen.

Ort: Karlsruhe.

XXII. Polizei.

5. Bauwesen.

Das Baugefüch des *Fingerring*

*Johann 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 <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer 4,91 x 2,73 + 1,30 x 0,43	13,96 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 4,91 x 4,79 + 1,30 x 0,43 x 2 - 0,54 x 0,54	24,35 m <sup>2</sup>	
Küche 2,36 x 2,20 + 1,02 x 0,48	5,68 m <sup>2</sup>	
Bad 2,20 x 1,67 - 0,29 x 0,71	3,47 m <sup>2</sup>	
Abstellraum 1,36 x 0,99	1,35 m <sup>2</sup>	
Flur 4,09 x 1,35	5,52 m <sup>2</sup>	
Hofterrasse 6,50 x 5,85 / 4	9,51 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche der Terrasse = 38 m <sup>2</sup>
Summe	94,40 m <sup>2</sup>	

Aufgemessen und berechnet am 04.08.2010

zuzüglich Keller 1 ca. 6m<sup>2</sup>

zuzüglich Keller 2 ca. 3m<sup>2</sup>

zuzüglich Abstellkammer, jetzt Waschraum außerhalb der Wohnung mit 1,5m<sup>2</sup>

Die Gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt somit  $94,40 + 9,51 + 38 + 6 + 3 + 1,5 = 133,39$  m<sup>2</sup>