

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

**Eine smarte Investition in die Zukunft: Optimal für
Eigennutzer oder Kapitalanleger!**



Objekt-Nr. **OM-319205**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Fächer Immobilien GmbH

76187 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,24 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten Kapitalanlage!

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung mit 63 m² Wohnfläche im Hochparterre eines gepflegten 6-Familienhauses bietet Flexibilität und zahlreiche Vorteile. Die bezugsfreie Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die den Komfort eines modernen Grundrisses, eines sonnigen Südost-Balkons und eines freundlichen Tageslichtbades nebst Gäste-WC schätzen.

Für Kapitalanleger bietet die Wohnung eine solide Investitionsmöglichkeit in einer begehrten Lage – mit provisionsfreier Abgabe und einer hervorragenden Mietnachfrage in der Umgebung.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde energetisch auf den neuesten Stand gebracht: 2023 erfolgten die Modernisierungen mit einer effizienten Gas-Brennwertanlage und 3-fachverglasten Energiesparfenstern im gesamten Haus. Zusätzlich wurde eine neue, isolierende Wohnungsabschlusstür eingebaut.

Zur Wohnung gehören außerdem ein privater Kellerraum sowie ein eigener KFZ-Stellplatz im Innenhof, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

Ob Sie selbst einziehen oder vermieten möchten: Diese Wohnung bietet Ihnen beide Optionen in einem ruhigen und wertstabilen Umfeld.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Fächer Immobilien GmbH Deutschland

Lessingstraße 12

76351 Linkenheim-Hochstetten

Amtsgericht Mannheim, HRB-Nº 732011

Firmensitz: Linkenheim-Hochstetten

Steuernummer: 34426/03063

E-Mail: verkauf@faecher.immo

Telefon: +49 (0)7247-2069019

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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Tageslichtbad

Exposé - Galerie

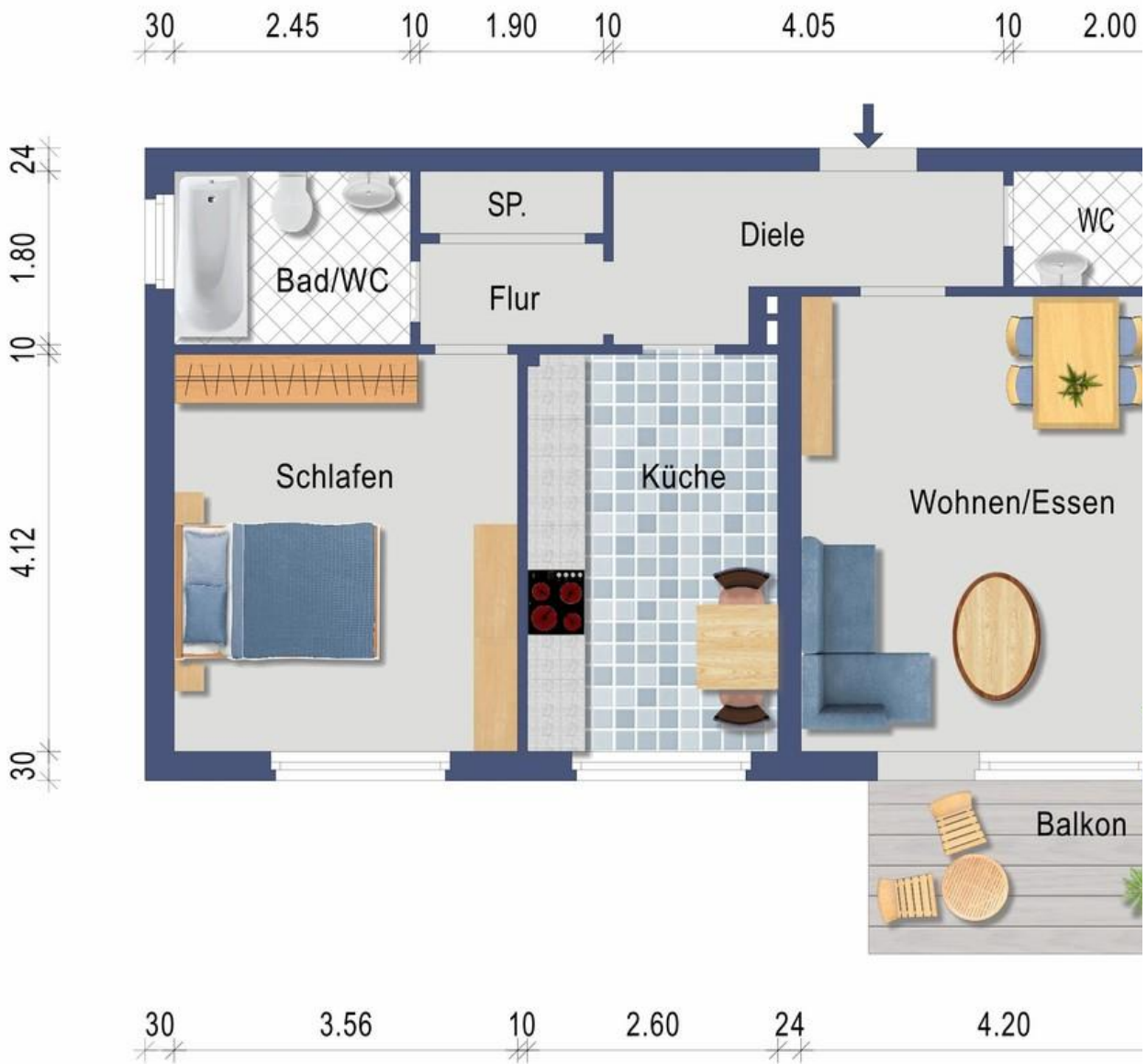


Gäste-WC



Frontansicht

Exposé - Grundrisse



Erd/1. Obergeschoss