

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Provisionsfrei - Erstbezug nach Sanierung mit Balkon und Einbauküche in der Nordweststadt



Objekt-Nr. **OM-321811**

### Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,87 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung, die in der 4. Etage liegt, kann ab sofort erworben werden.

Es handelt sich hierbei um einen Erstbezug nach Sanierung.

In den drei schönen Zimmern können Sie sich nach Ihrem Geschmack einrichten und entfalten. Das Apartment ist barrierefrei zugänglich und durch einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem ins entsprechende Stockwerk.

Beheizt wird die Eigentumswohnung, die sich in einem Haus aus dem Jahr 1968 befindet, per Fernwärme.

Die letzte Modernisierung fand erst vor kurzem, im Jahr 2024, statt.

Dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- alle Fenster samt Balkontür durch dreifach verglaste Elemente erneuert. Die Rollläden inkl. Gurte wurden ebenfalls ausgetauscht
- an allen Wänden Raufaser entfernt, alle Wände glatt gespachtelt und mit hochwertiger Farbe weiß gestrichen
- bestehenden Teppich durch hochwertigen Rigid-Vinyl ersetzt samt Sockelleisten
- neue, unbenutzte Einbauküche mit E-Geräten
- neue Sicherungen, neue Schalter und Steckdosen
- Türblätter erneuert

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Das Hausgeld beläuft sich auf momentan 278,00 € im Monat.

Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine neu eingebaute, ungenutzte Einbauküche.

Zur Wohnung gehören außerdem noch ein Keller mit praktischem Stauraum und Stellplätze für Ihr Auto.

Es handelt sich bei der Immobilie um eine sehr gepflegte Anlage, in ruhiger und guter Nachbarschaft. Die Bewohner sind größtenteils Eigentümer.

Es stehen aktuell keine Sanierungen an. Für evtl. anfallende Arbeiten sind Rücklagen vorhanden.

Im Grundrissplan finden Sie die Whg. unter der Wohnungsnummer 32.

## Ausstattung

- neue Einbauküche
- Rigid-Vinyl und Fliesen im Bad
- neue dreifach verglaste Fenster & Balkontür
- Balkon
- Aufzug
- Kellerabteil & Fahrradkeller
- Stellplatz

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die attraktive Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage in der Nordweststadt, ein ruhiger Stadtteil von Karlsruhe. Sie profitieren von einer sehr guten Infrastruktur und einer idealen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verkehren in unmittelbarer Nähe.

Zu Fuß erreichen Sie verschiedene Bäckereien, Banken, Ärzte, Restaurants, Supermärkte und ein Café. Mehrere Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Bibliotheken, Postannahmestellen und Physiotherapeuten finden Sie ebenfalls vor Ort. Das städtische Klinikum befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bieten der Schlossgarten, der Stadtgarten sowie die Günther-Klotz-Anlage genügend Raum für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Dank der Nähe zum KIT (Karlsruher Institut für Technologie) und zur Innenstadt ist die Nordweststadt ein gefragter Wohnort für Studenten, Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Die Innenstadt erreicht man per Auto, Fahrrad, Bus oder S-Bahn schnell und problemlos. Kindergärten sowie Schulen aller Art sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangsfur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad



Ausblick

# Exposé - Galerie



Ausblick



Fenster

# Exposé - Galerie



Balkonzugang



Küche



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse

