

# Exposé

**Laube, Datsche, Gartenhaus in Karlsruhe**

**Atelier/Galerie! Hinterhaus \* Terrasse \* Garten \*  
Innenstadt-West \* Gewerbe (Kein Wohnen)**



Objekt-Nr. OM-322225

**Laube, Datsche, Gartenhaus**

Vermietung: **1.000 € + NK**

Hirschstr. 45  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Summe Nebenkosten	200 €
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Hinterhaus in zentrumsnaher Lage umfasst mit insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Halle, ein Büro und eine Toilette im Erdgeschoss sowie ein weiteres Zimmer im Obergeschoss.

Die Immobilie ist unterkellert.

In der Nutzung eingeschlossen sind außerdem ein Gartenhaus (mit Teeküche), ein begrünter Hof/ Gartenanteil, eine Terrasse mit Freisitz sowie eine Garage (für Kfz-Nutzung nur bedingt geeignet).

Es handelt sich hierbei um ein Gewerbe und eignet sich als Atelier, Galerie oder (nicht lärmende) Werkstatt.

Keine Wohnnutzung möglich!

Mietbeginn ab sofort, spätestens zum 01.01.2025 erwünscht.

## Ausstattung

- Beheizung über Fernwärme-Zentralheizung; Fernwärmestation 2015 erneuert
- Warmwasserversorgung über Elektroboiler
- Garagendach und Werkstattdach im Jahr 1999 erneuert
- Toilette/Bad
- Terrasse, überdachter Freisitz
- begrünter Hof/ Gartenanteil
- Keller
- Garage
- Werkstatt

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Barrierefrei

## Lage

Karlsruhe Innenstadt-West

Die Immobilie befindet sich in der westlichen Innenstadt mit kurzen Wegen in alle Richtungen. Die Karlsruher Innenstadt mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten ist zu Fuß in knapp 5 Minuten erreichbar. Eine Straßenbahnhaltestelle ist nur 5 Minuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Kriegsstraße hervorragend, welche das zeitnahe Erreichen der Karlsruher Südtangente sowie der Autobahnanbindung gewährleistet.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

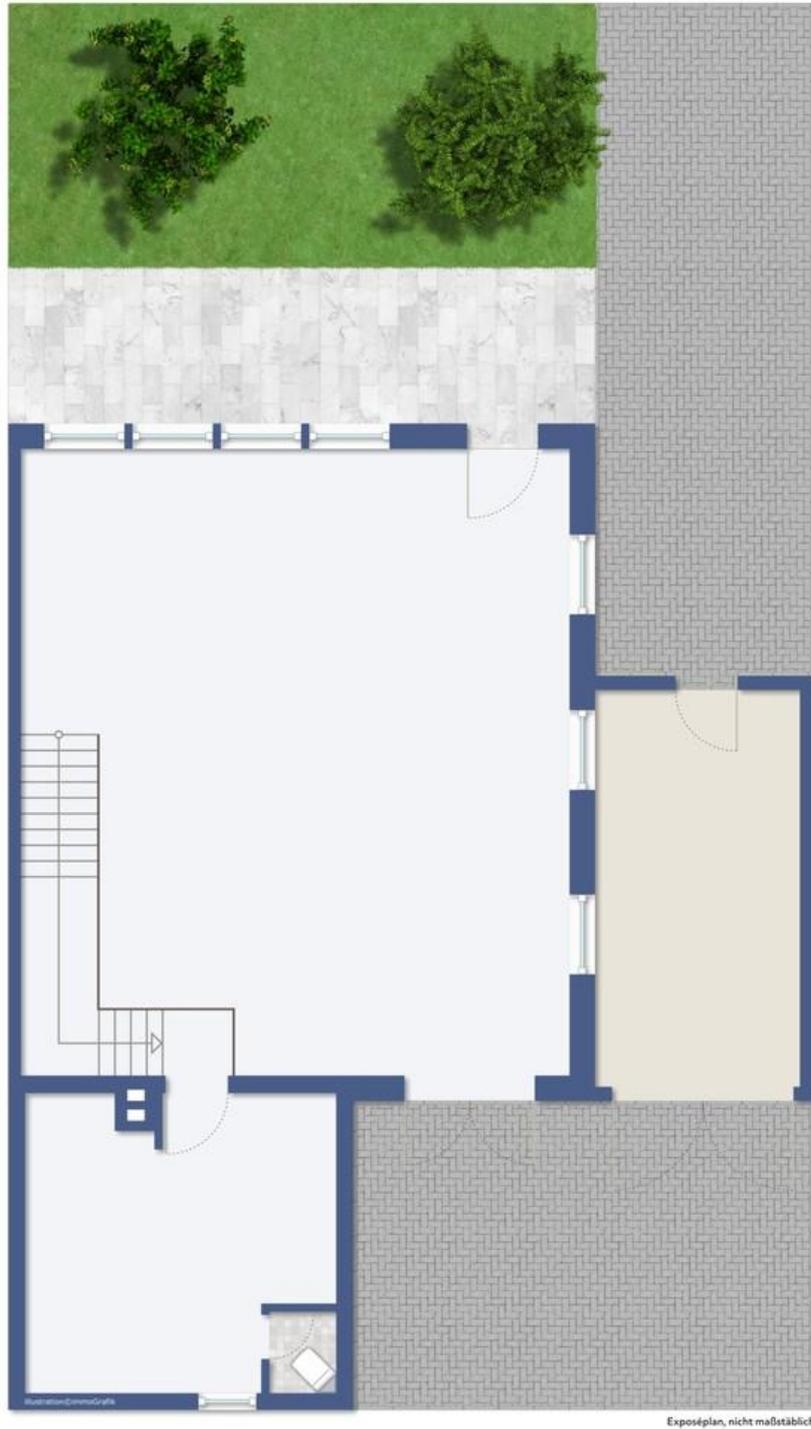


# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss Hinterhaus**

# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss Hinterhaus**