

Exposé

Wohnung in Stutensee-Friedrichstal

Erstbezug nach Kernsanierung - 4 ZKB mit Garten und Garage



Objekt-Nr. OM-324260

Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Katharina K

Hildastraße
76297 Stutensee-Friedrichstal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	141,64 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	250 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist Bestandteil eines 3-Familienhauses, welches sich in Vorder- und Hinterhaus gliedert. Die angebotene Wohnfläche erstreckt sich über das gesamte Vorderhaus über das EG und OG und wurde 2024 komplett kernsaniert - Innenausbau, Dämmung, Fenster, Leitungen, Heizungssystem (Wärmepumpe), etc.

Vom Grundriss her eignet sie sich perfekt für Familien oder Paare mit Kinderplanung - nicht zuletzt auch aufgrund des Gartens. Der Wohnung ist eine Scheune mit einer Garage sowie ein großzügiger Garten zur Alleinnutzung zugeteilt (der Garten ist in der Kaltmiete berücksichtigt und somit inkludiert, die Garage wird mit 50€ pro Monat gesondert berechnet).

Weiteren Stauraum finden sie in Form eines Speichers, eines Vorratsraums, der direkt an die Küche angrenzt, sowie eines Kellerraums im Hinterhaus.

Bei der Renovierung haben wir besonderen Wert auf eine helle und freundliche Gestaltung gelegt. Ein Highlight sind sicherlich die freigelegten Balken im OG, die vom Alter und der Bauweise des Hauses zeugen.

Wichtig zu erwähnen ist: Es wurden alle notwendigen Leitungen und Anschlüsse für eine Einbauküche für die neuen Mieter verlegt. Eine Einbauküche ist somit nicht Bestandteil der Vermietung. Darüber hinaus wurden in der Vorratskammer Leitungen für eine Waschmaschine vorgesehen.

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage und bieten gerne zeitnah Besichtigungstermine an.

Ausstattung

Erstbezug nach kompletter Kernsaniierung!

- diverse Dämmmaßnahmen: oberste Geschossdecke/Zwischensparrendämmung, Fenster ausgetauscht, Haustür ausgetauscht
- hochwertiger neuer Innenausbau (Laminat in Holzoptik, gute Trittschalldämmung, etc.)
- Sanitär und Elektroleitungen komplett neu verlegt
- Heizungssystem und Heizkörper komplett neu
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Bäder in OG und EG halbhoch gefliest
- hochwertige Bäderausstattung von namhaften Herstellern

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in Stutensee-Friedrichstal in der Hildastraße in einem ruhigen Wohngebiet. Die Grundstücke sind alle ähnlich bebaut, sodass der Garten sehr ruhig und offen zwischen anderen Gärten gelegen ist. Die Anbindung an die Stadtbahn nach Karlsruhe ist perfekt - zwei Haltestellen sind in fünf bzw. sieben Gehminuten erreichbar. In Friedrichstal gibt es neben Kindergärten (hiervon einer eine Gehminute entfernt) eine Grundschule (8 Gehminuten).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



kleines Bad OG



Kinderzimmer OG



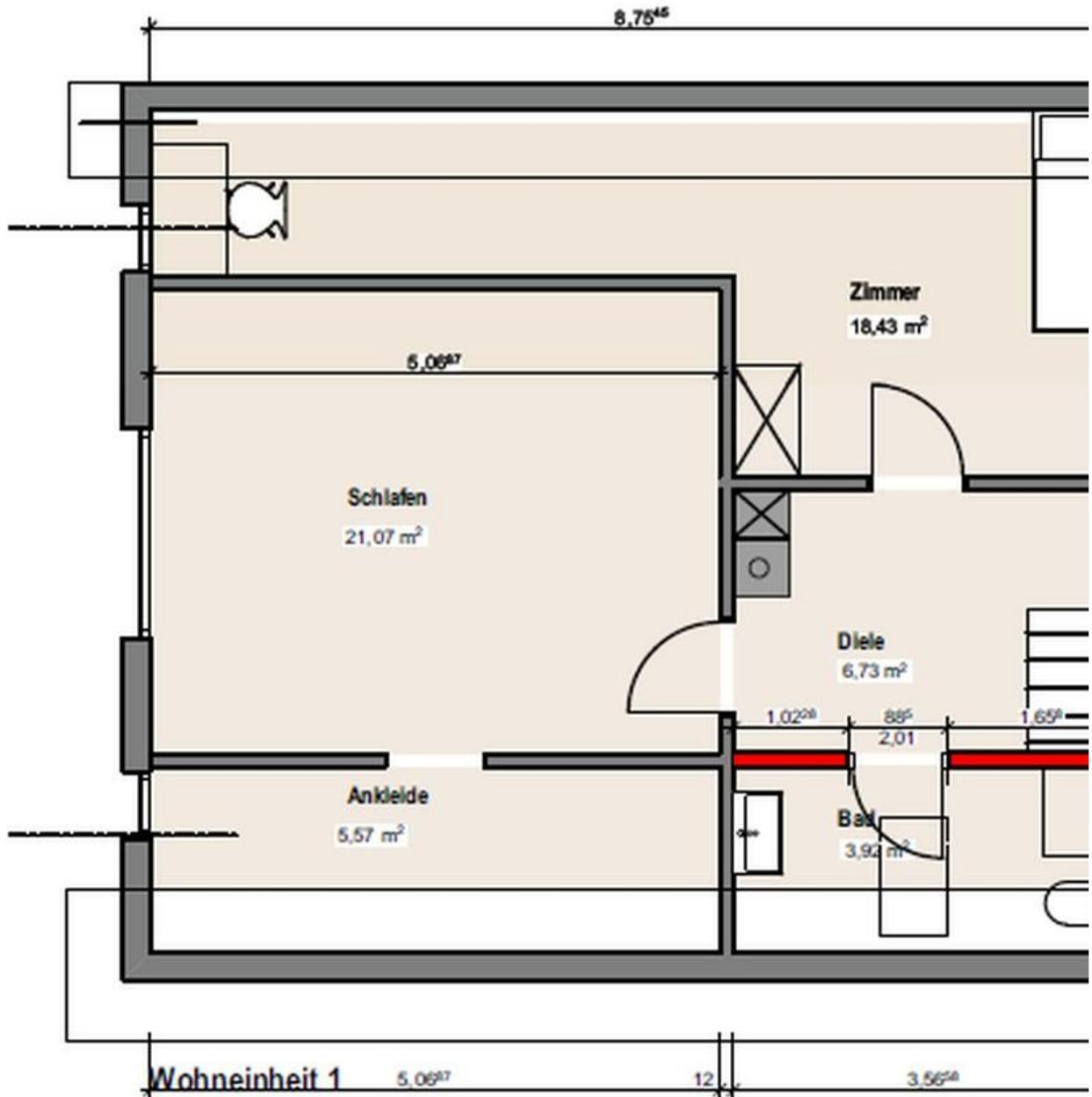
Garten, Blick auf Scheune

Exposé - Galerie



Hof mit Blick auf die Scheune

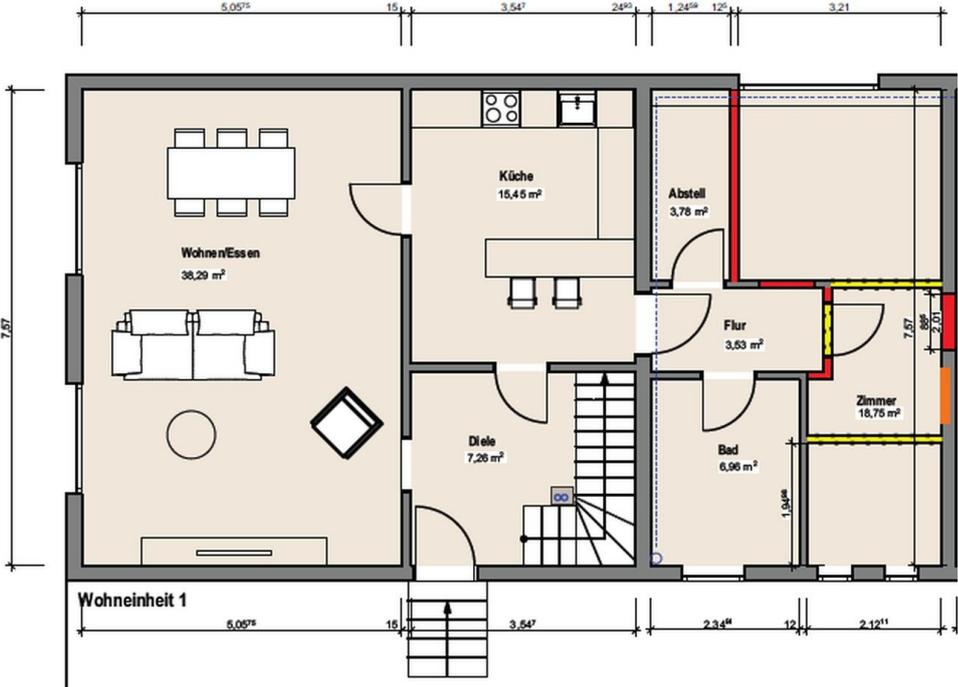
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss EG