

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Sonnige Altbauwohnung in KA - Mühlburg



Objekt-Nr. **OM-324709**

### Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	422 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive und sonnige Altbauwohnung. Kleine übersichtliche Wohneinheit (7 Wohnungen im Hauseingang) in einer großzügigen und gepflegten Wohnanlage Baujahr 1936 mit hohen Räumen und ansprechendem Altbauflair.

## Ausstattung

Die schöne großzügige Wohnküche verfügt über einen restaurierten Original - Terrazzoboden, im Flur liegt ein Granitboden, alle anderen Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet. Tapeten: Rauhfaser weiß. Tageslichtbad mit Badewanne. Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde im Jahr 2003 kernsaniert (neues Bad, neue Elektrik, Fußböden, Tapeten, Restaurierung des Terrazzobodens). Der Wohnungsgrundriss ist optimal.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung war bis 31.12.2024 vermietet und steht nun für Eigennutzer oder Kapitalanleger zur sofortigen Verfügung.

## Lage

Diese schöne Wohnung liegt am Rande der Hildapromenade, direkt gegenüber einer Grünfläche mit altem Laubbaumbestand. Parkplätze sind in unmittelbarer Hausnähe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie auch der Straßenbahnanschluss befinden sich in Fussnähe. Nähe Städtisches Klinikum. Die Innenstadt lässt sich wunderbar mit dem Fahrrad entlang der Hildapromenade erreichen. Ebenso ist das Naherholungsgebiet an der Alb (Günther-Klotz-Anlage) nicht weit entfernt und lädt zu Radtouren und Spaziergängen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



