

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**Traumhaft sanierte 4-Zimmer-Wohnung - Einbauküche,  
Gäste-WC, 2 min zum Hbf**



Objekt-Nr. OM-325043

### Wohnung

Vermietung: **2.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Benjamin Walter

76137 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Mietsicherheit	6.270 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Poststraße 2, Karlsruhe! Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch modernes Design und eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Highlight ist der großzügige Balkon, der nach hinten hinausgeht und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und ist mit einer hochwertigen Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen eine separate Gäste-Toilette zur Verfügung, die den Komfort dieser Wohnung unterstreicht.

Die gesamte Wohnung wurde mit moderner Multimedia-Verkabelung ausgestattet, sodass Sie in jedem Raum bestens vernetzt sind. Der Erstbezug nach der umfassenden Sanierung garantiert einen hervorragenden Zustand der Immobilie und ein hochwertiges Wohngefühl.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen Lage und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Ein echtes Highlight für alle, die Komfort und Stil schätzen!

## Ausstattung

Hinweis: Die Wohnung wird mit Einbauküche samt Elektrogeräten, aber ohne sonstige Möbel vermietet. Es handelt sich bei den Möbel auf den Fotos um eine Muster-Möblierung.

---

Diese Wohnung überzeugt mit einer erstklassigen Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sie wird inklusive einer modernen Einbauküche vermietet, die keine Wünsche offenlässt. Zur Küchenausstattung gehören ein Herd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine und ein praktischer Waschtrockner – ideal für ein komfortables Alltagsleben.

Die Wohnräume wurden mit hochwertigem Parkett ausgestattet, das ein warmes und elegantes Ambiente schafft. In den Nassbereichen, also im Bad und in der Gäste-Toilette, wurden großformatige Fliesen verlegt, die modernes Design und Pflegeleichtigkeit perfekt vereinen.

Die moderne Sanitärausstattung umfasst ein stilvolles Hauptbad mit bodentiefer Dusche und WC sowie eine separate Gästetoilette. Alle Zimmer verfügen über eine Multimedia-Verkabelung, die optimale Vernetzungsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone: Während der rückseitige Balkon einen ruhigen Blick ins Grüne bietet, lädt der zusätzliche Balkon auf der Vorderseite zu weiteren entspannten Stunden im Freien ein.

Diese Ausstattung macht die Wohnung zu einem stilvollen und komfortablen Zuhause, in dem keine Wünsche offenbleiben.

Zur Wohnung gehört ein sehr geräumiger, separat verschließbarer Kellerraum (nicht Abteil!).

Eine kleine, schnuckelige Gartenfläche kann bei Verfügbarkeit separat mit angemietet werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird meinem unbefristeten Wohnungsmietvertrag vermietet.

Es wird eine Staffelmietvereinbarung mit 2% jährlicher Mietsteigerung (auf die Kaltmiete) abgeschlossen.

Es wird eine Mindestmietzeit von 24 Monaten gewünscht (im Sinne eines vertraglichen 24-monatigen Kündigungsverzichts).

---

## Impressum

Wohnungsgenossenschaft BW eG

Ellmendinger Straße 23

76227 Karlsruhe

Mail: wohnngenobw@gmail.com

Sitz der Genossenschaft: Karlsruhe

Amtsgericht Mannheim

GnR 700110

Vorstand: Benjamin Walter

## Lage

Die Wohnung liegt in der Poststraße 2, mitten im lebendigen Zentrum von Karlsruhe. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich günstige Lage zum Hauptbahnhof: In nur 2 Minuten erreichen Sie bequem die Gleise und profitieren von einer erstklassigen Anbindung an den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. Ideal für Pendler oder Reisefreudige, die Wert auf schnelle Verbindungen legen.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Karlsruher Zoo, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Der Zoo bietet nicht nur Erholung und Naturerlebnisse, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien, Paare und Tierfreunde.

Die zentrale Lage überzeugt außerdem durch eine perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in direkter Umgebung. Gleichzeitig genießen Sie durch die Ausrichtung der Wohnung nach hinten hinaus eine angenehme Ruhe und den Blick ins Grüne.

Diese Lage verbindet urbanes Leben, hervorragende Verkehrsanbindungen und entspannende Natur in idealer Weise!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Fassadenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer, Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, Gästezimmer



Große, helle Diele

# Exposé - Galerie



Große, helle Diele



Bad mit bodentiefer Dusche

# Exposé - Galerie



Zusätzliches Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

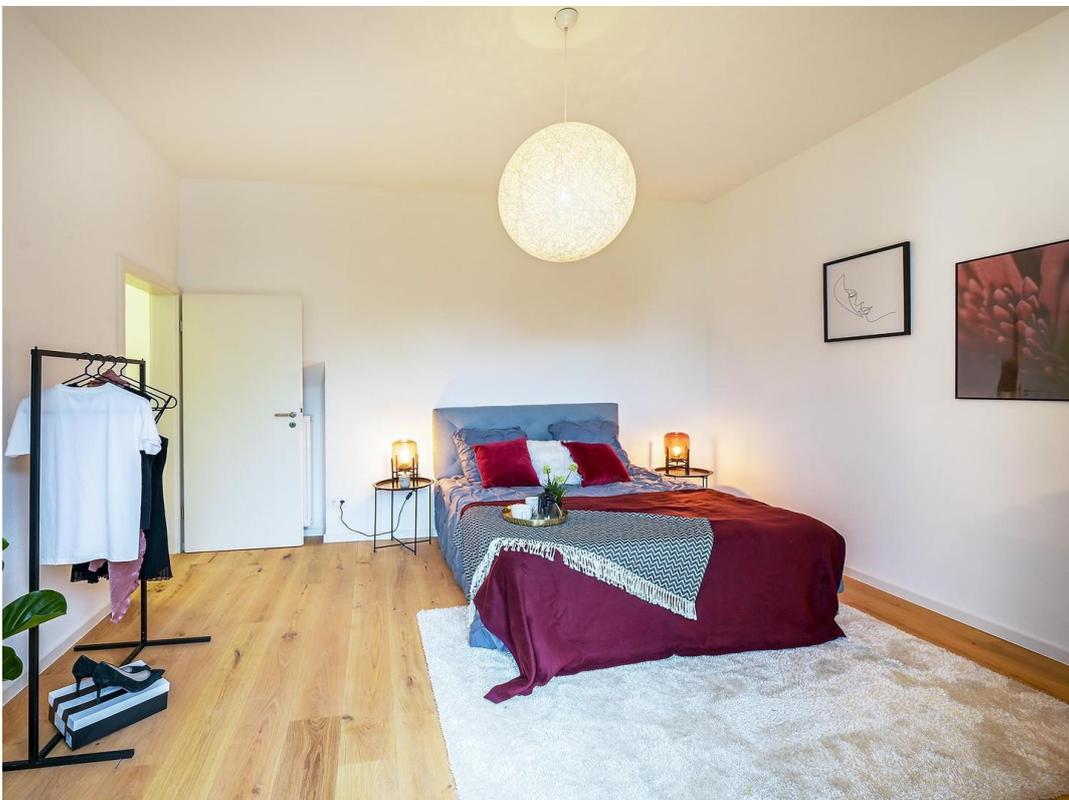


Küche mit Frühstückstisch

# Exposé - Galerie



Küche

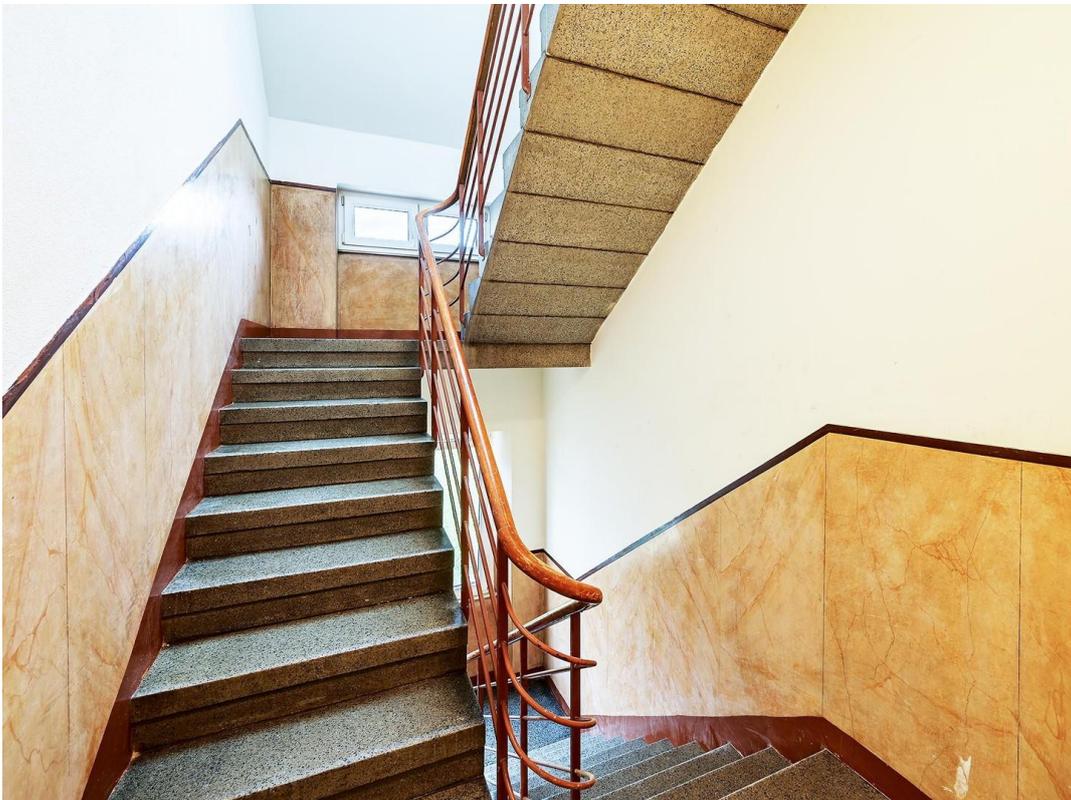


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus