

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**Eine schöne und zentral gelegene 1-Zi-Wohnung mit  
Balkon und Einbauküche**



Objekt-Nr. **OM-325083**

### Wohnung

Verkauf: **174.000 €**

Ansprechpartner:  
Steinhauer

Kriegsstr. 121  
76135 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	33,59 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	236 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und sehr sinnvoll geschnittene 1-Zimmer Wohnung befindet sich im 4 OG des in der Kriegstrasse 121 gelegenen Mehrfamilienhauses. Die Wohnung besteht aus vier abgeschlossenen Teilbereichen: Flur, Badezimmer mit WC und Badewanne, Wohnzimmer und Küche mit Fenster. Darüber hinaus gibt es einen verhältnismäßig großen Balkon, der die gemütliche Wohnatmosphäre abrundet. Trotz der Balkonausrichtung zur Straße ist die Lärmbelästigung minimal - vor allem bei geschlossenen Fenstern. Ein Kellerraum ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2019 modernisiert. Der Flur, das Badzimmer und die Küche wurden modern gefliest. Der Echtholzparkettboden im Wohnraum wurde 2019 ausgebessert, geschliffen und neu lackiert. Die Küche wurde komplett möbliert. Zur Ausstattung gehören Herd und Backofen sowie eine Dunstabzugshaube von NEFF, ein Kühlschrank von AEG und eine BOSCH Waschmaschine. Die komplette Bad-Einrichtung sowie die Beleuchtung in der gesamten Wohnung sind ebenfalls Bestandteil des Angebotes.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Hausgeld setzt sich zusammen aus 161,65 € Instandhaltungsvorschuss und 74,35 € Rücklage.

Die Wohnung ist seit Januar 2020 an einen sehr ordentlichen Studenten vermietet.

Ernsthafte Interessenten erhalten Einsicht in sämtliche aussagekräftigen Unterlagen.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist nahe zu ideal. In kurzer Zeit ist man in der Innenstadt oder auch via Zubringer aus der Stadt raus und auf der Autobahn. Die nächste Straßenbahnhaltestelle liegt 150 m entfernt. Die Linie 5 bringt Sie ohne Umsteigen in 13 Minuten zur Uni. Den Bahnhof erreicht man innerhalb 15 Minuten. Die Infrastruktur ist sehr gut. Im Ladengeschoss (Erdgeschoss) des Hauses finden Sie u.a. Sushi Palace sowie einen Pizzadienst. Kindergarten ist um die Ecke. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Fußwegweite. ZKM und der Filmpalast sind wenige 100m entfernt. Günter-Klotz-Anlage, die Europahalle und das Europabad sind einen Katzensprung entfernt.

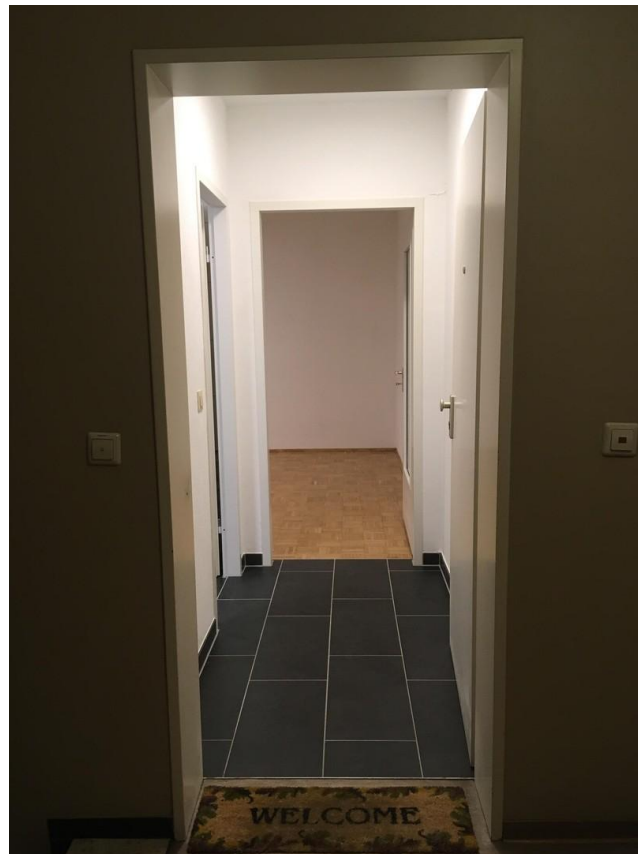
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingang / Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit WC und Wanne

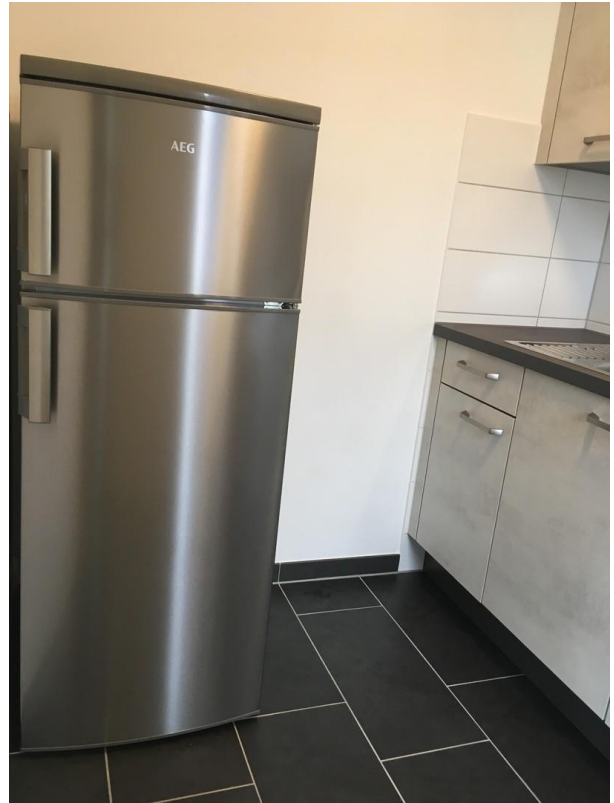


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

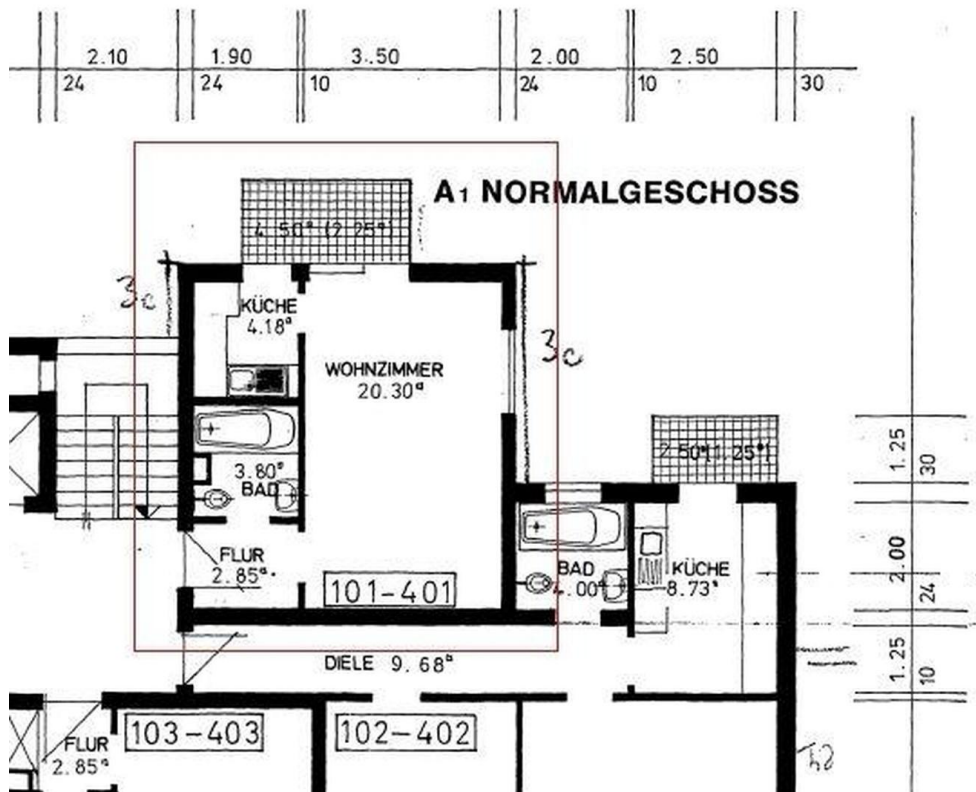


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

