

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Sehr helle 2-Zimmer-Wohnung, Karlsruhe-Oststadt,
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-329230

Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

76131 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	250 €	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr helle Zwei-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Karlsruher Oststadt.

2. Obergeschoss, Wohnung hat Westausrichtung mit Westbalkon.

Die Ausrichtung ist entgegengesetzt zur Straße, also sehr ruhig.

Zimmeraufteilung: Flur, Bad, Küche, ein sehr großes Wohnzimmer und ein etwas kleineres Schlafzimmer (beide jeweils mit Balkontür), siehe Grundriss.

Einbauküche und einige Möbel können auf Wunsch übernommen werden. Die Einbauküche ist gut erhalten, der große Kühl-Gefrierkombischrank und der Ceranfeld-Elektroherd sind erst wenige Jahre alt.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2017 komplett renoviert und enthält

Waschbecken, Toilette, Duschbadewanne und Badhochschrank.

In diesem Jahr sind auch alle Fenster und Balkontüren neu eingebaut, sowie ein neuer Sisalteppich im Schlafzimmer verlegt worden.

Alle anderen Fußböden sind hell gefliest.

Die Wohnungseingangstür ist 2024 neu eingebaut worden, schall- und wärmeisolierend

Im Flur befindet sich ein Wandschrank, ca 172cm breit und ca. 70cm tief, deckenhoch.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und es gibt mehrere Gemeinschaftsräume (ein Raum für Fahrräder und ein großer Trockenraum zum Wäsche aufhängen).

Auf dem Gelände der Wohngemeinschaft befindet sich eine Grünfläche.

Die Umlagenpflege und Treppenhausreinigung wird von einem Hausmeisterservice erledigt.

Geheizt wird mit Fernwärme. Energieausweis Klasse D liegt vor.

Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 250 € monatlich.

Weitere Informationen oder Bilder erhalten Sie gerne auf Nachfrage.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist bezugsfertig und ab dem 1. April 2025 verfügbar.

Provisionsfrei.

Makleranfragen NICHT erwünscht!

Lage

Die Oststadt in Karlsruhe ist ein beliebtes und zentral gelegenes Wohngebiet in Karlsruhe Uninähe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kindergarten, Schulen, Uni, KIT sind in der Nähe. Mehrerer Straßenbahnhaltestellen finden sich in kurzer Entfernung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



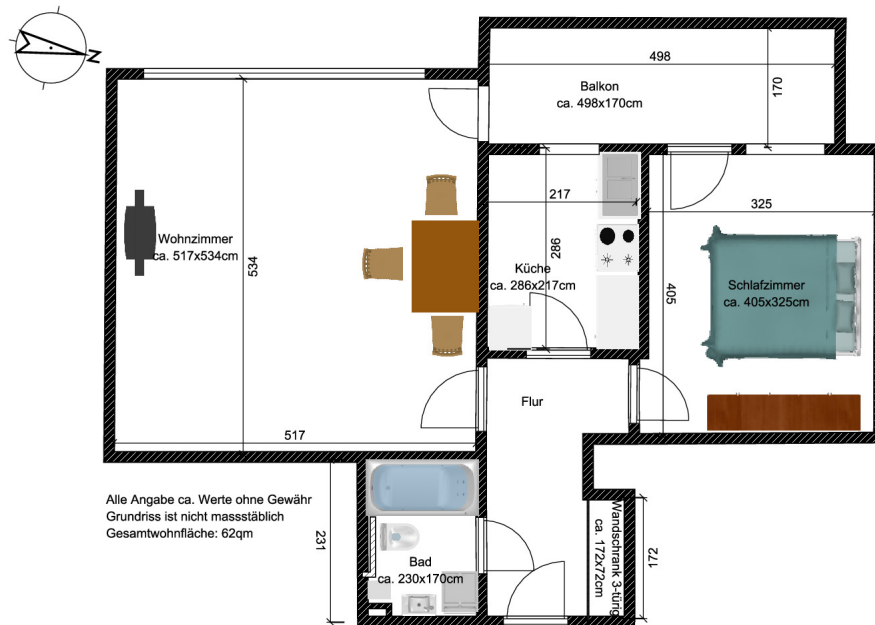
Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

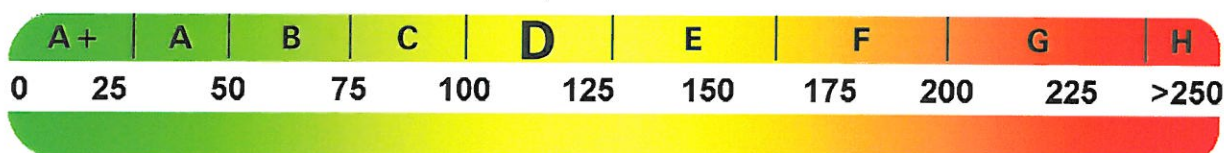
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²⁾ BW-2016-001089809
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
117 kWh/(m²·a)



30 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

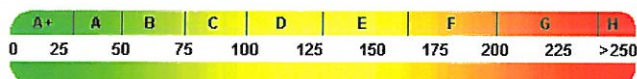
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

117 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.13	31.12.13	Fernwärme	0,26	374.300	67.688	306.612	1,13
01.01.14	31.12.14	Fernwärme	0,26	310.760	58.844	251.916	1,42
01.01.15	31.12.15	Fernwärme	0,26	383.610	58.914	324.696	1,27

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,sp}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 7140015924