

# Exposé

## Wohnung in Karlsdorf-Neuthard

### Moderne 3,5-Zimmer Wohnung mit Garten und Terrasse sowie einem TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-329886

### Wohnung

Vermietung: **1.270 € + NK**

76689 Karlsdorf-Neuthard  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	98,19 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	104,86 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.540 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3,5-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Siebenfamilienhauses und bietet einen sehr hohen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Ein Aufzug führt in alle Etagen. Die Aufteilung der Wohnung ist wie folgt: Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC, der Flur führt direkt zum Bad mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Handwaschbecken. Zudem befinden sich auch bei Bedarf Anschlüsse für eine Waschmaschine im Bad. Andernfalls gibt es einen gemeinsamen Waschraum im Keller. Aus dem Flur heraus sind beide Schlafzimmer sowie der offene Wohn- Ess- und Küchenbereich zu begehen. Die Küche enthält einen separaten Abstellraum.

Der Bauherr hat viel Wert auf eine hochwertige Bauausführung mit gehobener Ausstattung gelegt. Alle Räume wurden mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Haustiere sind nicht erlaubt. Beheizt wird über eine zentrale Pellet- Fußbodenheizung. In die Decken integrierte LED-Strahler sorgen für eine energiesparende und angenehme Raumbeleuchtung. Für die Brauchwassererwärmung wird die hauseigene Solaranlage mitbenutzt.

## Ausstattung

- LED- Deckeneinbauleuchten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- KfW-55 Effizienzhaus
- Wohnlüftungsanlage in allen Räumen
- hellgraue Bodenfliesen
- 3-Fach Isolierverglasung mit weißen Kunststoffrahmen
- Badezimmer mit Handwaschbecken, Dusche, WC und Badewanne
- Abstellraum
- Tiefgaragen-Stellplatz
- abschließbarer Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Terrasse

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Haustiere sind nicht erlaubt.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Neubaugebiet von Karlsdorf. Die direkte Anbindung an die Autobahn A5, die Bundesstraße 35 oder das Schienennetz der Bahn garantieren eine schnelle Erreichbarkeit nach Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim oder Stuttgart.

Im Jahre 1975 wurden die ehemals eigenständigen Gemeinden Karlsdorf und Neuthard zu Karlsdorf-Neuthard vereint. 1813 wurde Karlsdorf durch die ehemaligen Bewohner des heutigen Alt-Dettenheim gegründet. Mit Genehmigung des damaligen Großherzogs Karl von Baden fanden die Menschen in Folge des vermehrten Hochwassers des Rheins hier ihr neues Zuhause. Aus Dankbarkeit trägt die Ortschaft noch heute seinen Namen. Karlsdorf ist an die

angrenzenden Städte Bruchsal (ca. 6km entfernt) und Karlsruhe (ca. 18km entfernt) mittels Bus und Stadtbahn angeschlossen. Ebenso können beide Städte, wie auch umliegende Gemeinden bequem per Auto erreicht werden. Über die A5 (Anschlussstelle Bruchsal) gelangen Sie zudem in weniger als 30 Minuten in die Regionen Heidelberg, Mannheim sowie zum SAP-Headquarter in Walldorf. Karlsdorf bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein kleines Einkaufszentrum mit zwei Supermärkten ist am Stadtrand gelegen. Karlsdorf verfügt über Kindergärten und je eine Grund- und Hauptschule. Die weiteren Schulformen sind in Bruchsal angesiedelt. Weit über die Stadtgrenzen hinaus ist Karlsdorf für sein jährliches Straßenfest bekannt. Zahlreiche Vereine bieten verschiedenste Sportmöglichkeiten und ermöglichen Ihnen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Garderobe und Gäste-WC



Gäste-WC



Gartenansicht