

Exposé

Maisonette in Karlsruhe

Großzügige Familienwohnung mit Garten, PV-Strom & Garage – 165 m² in Rüppurr



Objekt-Nr. OM-226759

Maisonette

Vermietung: **2.260 € + NK**

76199 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	165,00 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	3
Nebenkosten	330 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Maisonette-Wohnung mit eigenem Garten bietet nahezu Hauscharakter in einer der beliebtesten Lagen von Karlsruhe-Rüppurr.

Mit ca. 165 m² Wohnfläche, 6 Zimmern, eigener PV-Stromversorgung und Garage eignet sie sich ideal für Familien oder Paare, die naturnah wohnen und dennoch schnell in der Karlsruher Innenstadt sein möchten.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage mit Wallbox zum Laden eines Elektroautos / Lastenfahrrads.

Die leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 9 kWp) mit Batteriespeicher (10 kWh) versorgt die Wohnung weitgehend mit eigenem Solarstrom. Der erzeugte Strom wird vollständig an den Mieter weitergegeben, ein großer Vorteil angesichts steigender Energiepreise. Die Nutzung und Abrechnung des PV-Stroms erfolgt nach separater Vereinbarung.

Die Wohnung ist weitgehend mit hochwertigem Eichenparkett (auch in der Küche) ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gästetoilette.

Der Garten mit natürlicher Sandsteinmauer ist sowohl vom Eingang als auch direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Vom Balkon aus bietet sich ein unverbauter Blick, je nach Jahreszeit bis zu den Ausläufern des Schwarzwalds über den Oberwald, eine in Karlsruhe seltene und besonders entspannende Aussicht.

Aufteilung der Wohnung:

ca. 115 m² im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (zzgl. Balkon und Terrasse)

ca. 40 m² im Untergeschoss mit eigenem Bad (begehbare Dusche, WC, Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel). Der Bereich ist sowohl über die interne Treppe der Wohnung als auch über einen eigenen Zugang zum Hausflur erreichbar.

ca. 22 m² Außenfläche (Terrasse und Balkon)

Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung und der besonderen Lage eignet sich diese Wohnung besonders für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf, die Wohnen mit Garten und viel Privatsphäre schätzen.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen, 2023 installierten Einbauküche mit Siemens und Bosch-Elektrogeräten ausgestattet. Diese soll in Absprache mit den aktuellen Mietern übernommen werden.

Ein elektrischer Garagentoröffner macht die Garage per Funk und Mobil (AppleHome oder Ähnliches) öffnbar. Die Terrasse besitzt eine Markise. Außensteckdose ist vorhanden. Im Garten steht eine kleine Holzhütte, die für Gartengeräte oder als Kinderspielhaus genutzt werden kann. Im UG wurde Bad / Waschkeller mit Toilette, begehbare Dusche eingebaut. Unter dem Waschbecken befindet sich ein passender Schrank.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Vielzahl von Bewerbern Folgendes von Ihnen zur Besichtigung und Anmietung bereitstehen sollte:

- Schufa-Auskünfte

- Persönliche Vorstellung, Selbstauskünfte, ggf. Arbeitsverträge, Gehaltsnachweise o.ä., Referenzen

- Kautions 3fach

- Besichtigungstermine werden persönlich individuell vereinbart. Derzeit ist die Wohnung bewohnt und kann ich Absprache bereits ab Juni/Juli bezogen werden. Vermietung nur an Nichtraucher.

Lage

Das Anwesen befindet sich in Traumlage mit herrlichem Blick auf den Schwarzwald in der Natur. Genießen Sie die Sonne von diesem perfekt ausgerichteten herrlichen Fleckchen Erde- und dass in absoluter Zentrumsnähe !

Der Oberwald, einer der schönsten Naherholungsräume Karlsruhes, ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ideal für Spaziergänge, Sport oder Familienausflüge.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Einrichtungen des öffentlichen Lebens sowie die nächste Stadtbahnhaltestelle "Ostendorfplatz" oder "Schloss Rüppurr" sowie den Oberwald. Sie sind in 10 Minuten per Fahrrad am Marktplatz und in zwei Minuten im Oberwald. Der Bahnhof ist in 6 Minuten per Fahrrad zu erreichen. Schulen "Max-Planck-Gymnasium" und Grund- u. Realschule Rüppurr sind für Ihre Kinder fußläufig zu erreichen. Parkplätze sind im Umkreis gut verfügbar. Das "Diakonissenkrankenhaus" ist in 6 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Spielplatz ist in näherer Umgebung. Eine Sauna befindet sich im Oberwaldbad fußläufig entfernt. Diverse Sportvereine mit Tennis-Fussball- und vielen weiteren Fitnessmöglichkeiten in 3 Minuten Entfernung per Fahrrad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten

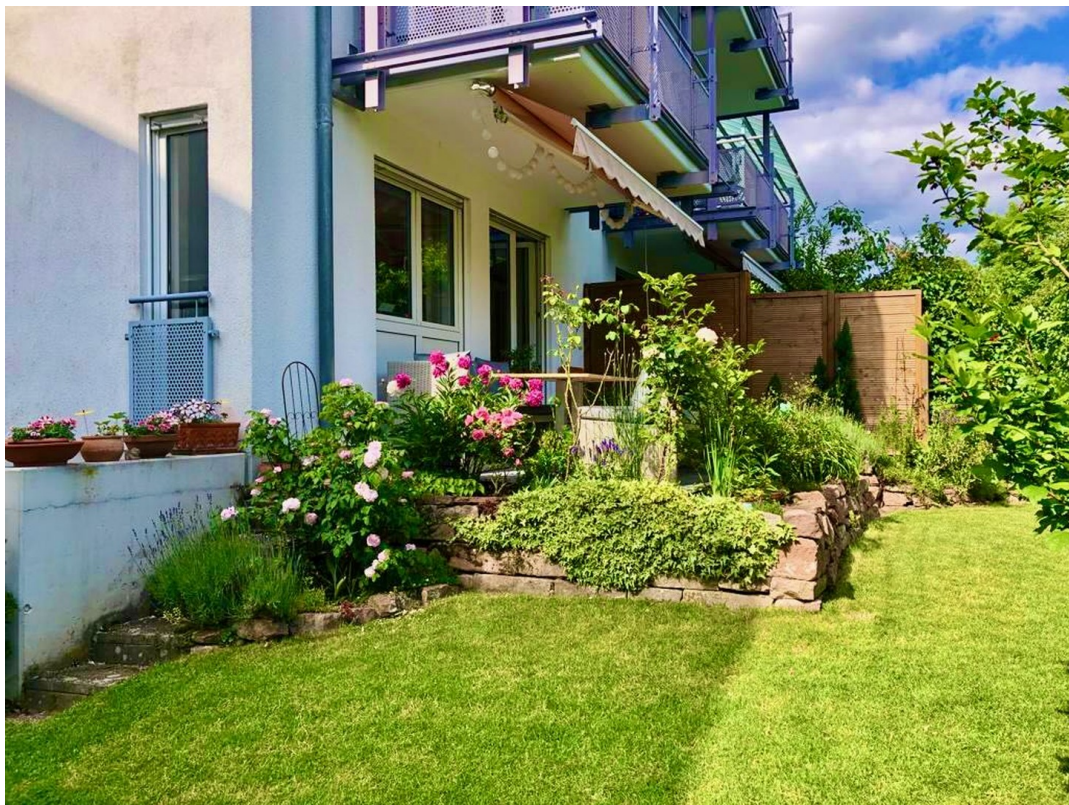


Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon im 1OG



Terrassenbereich 2

Exposé - Galerie



Wohnung UG vor Sanierung



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 3



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 4



Wohnung UG vor Sanierung

Exposé - Galerie



Garage



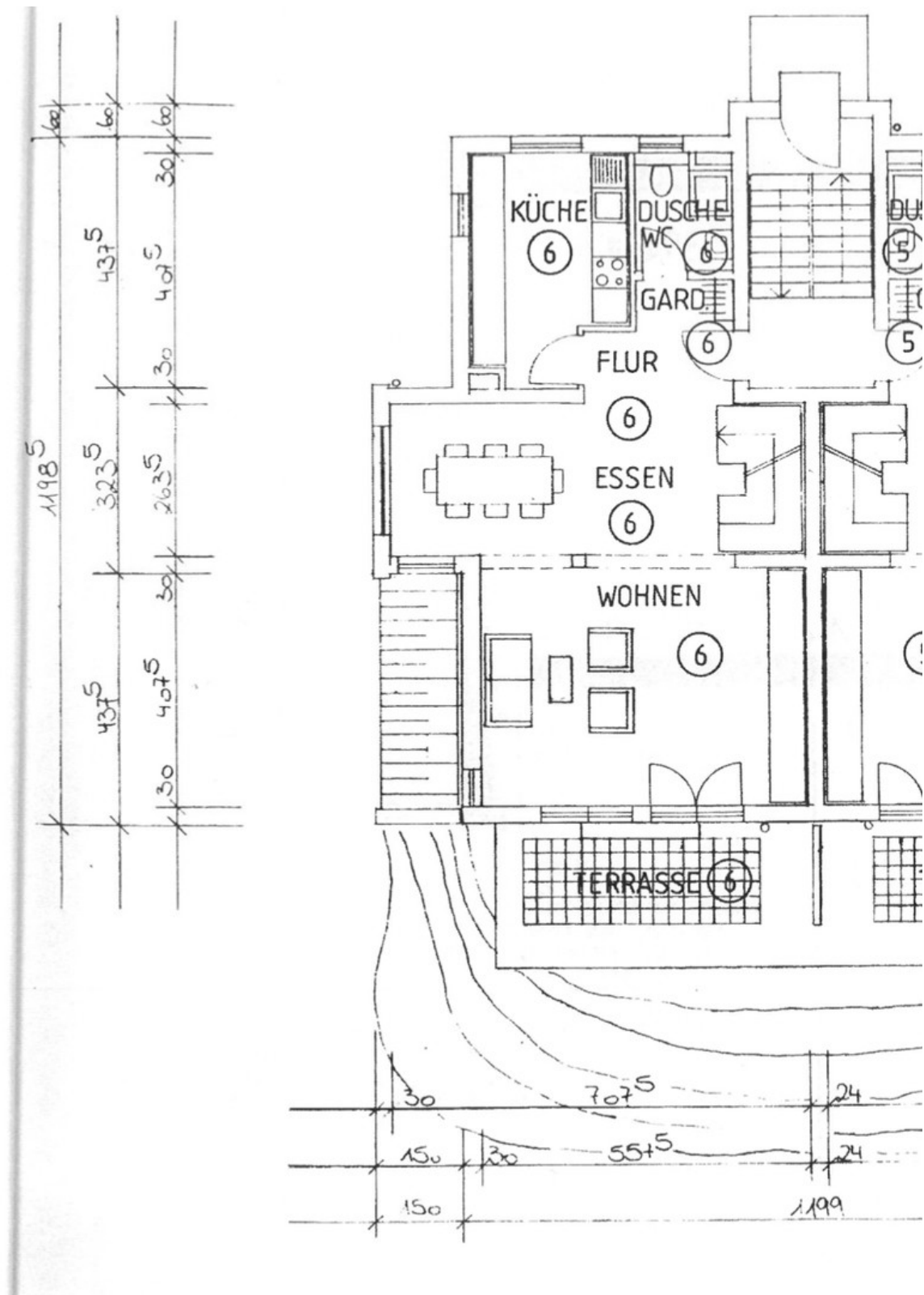
PV-Anlage

Exposé - Galerie



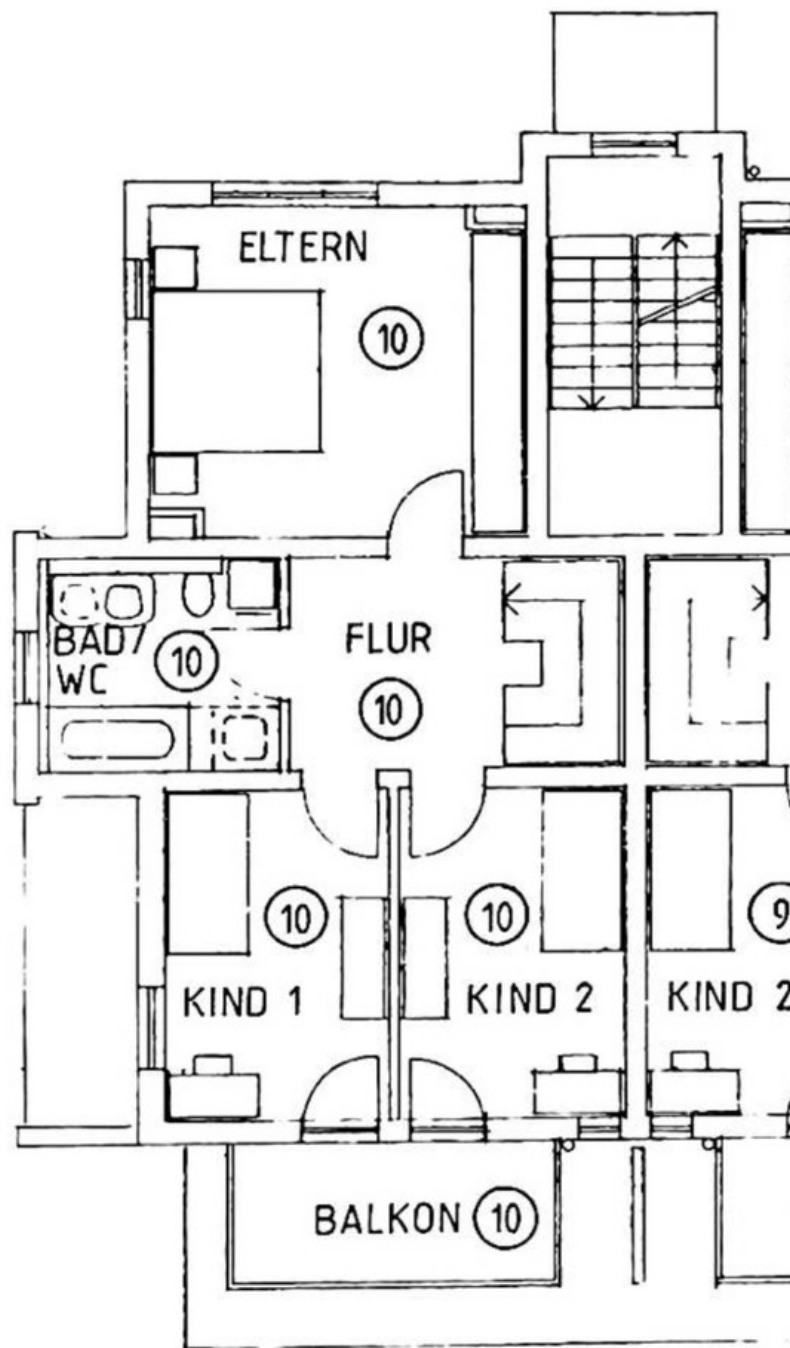
Seitlicher Garten

Exposé - Grundrisse



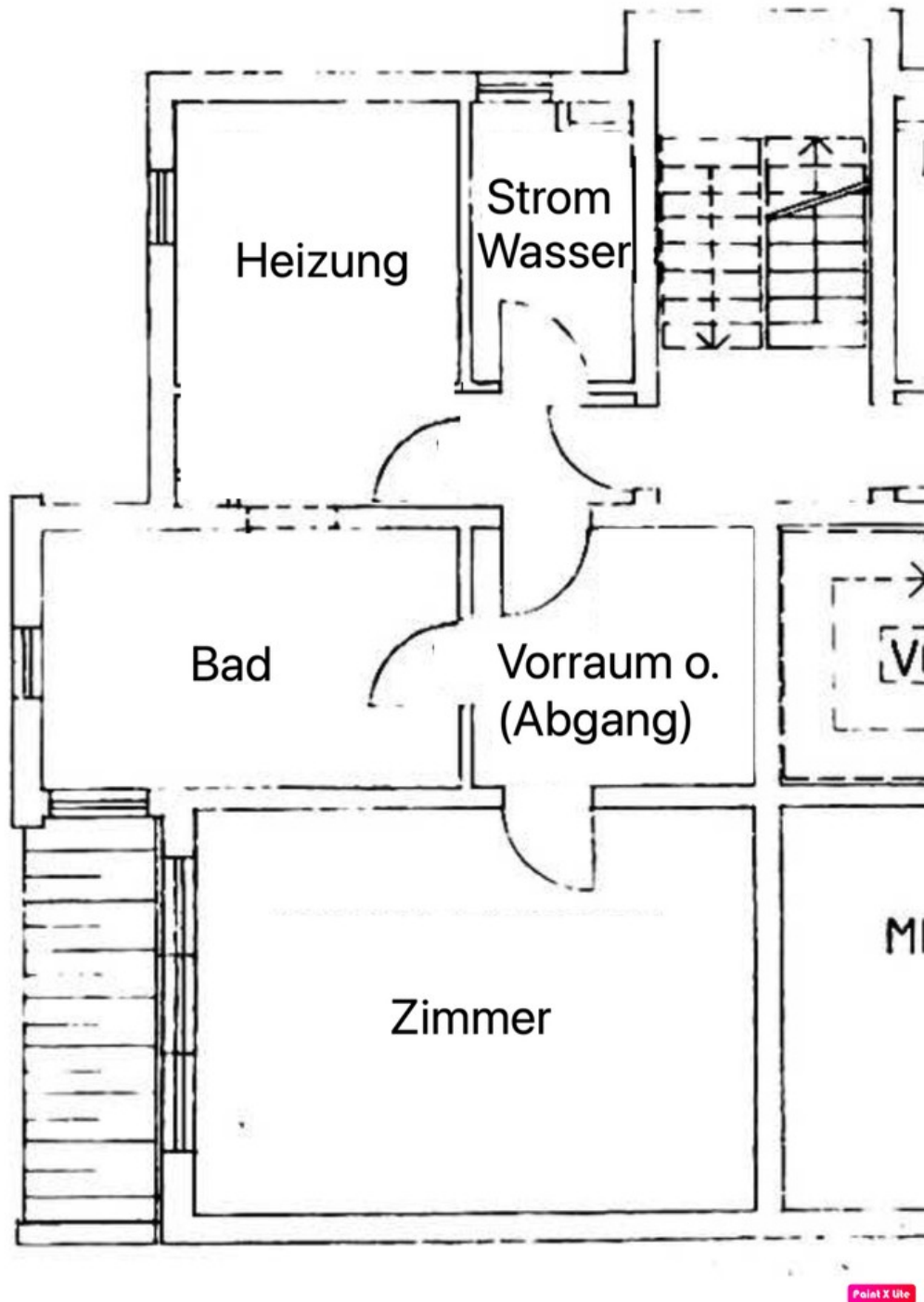
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1 OG

Exposé - Grundrisse



Sousterrain-Wohnung