

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Attraktive, schöne und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-256617

Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

76185 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	274 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Mühlburg. Nutzen Sie die Gelegenheit und erwerben Sie diese ca. 86 m² große, helle und freundliche Wohnung, die sich ideal für Paare oder Familien eignet. Sie wurde grundlegend saniert und bietet modernen Wohnkomfort.

Die Wohnung bietet:

- 3 Zimmer, die sich optimal als Wohn-, Schlafbereich oder Büro nutzen lassen,
- eine separate Küche, die praktisch geschnitten und funktional ist,
- ein modernes Bad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und zum Entspannen einlädt.

Lage:

Diese Wohnung befindet sich in der nördlichen Rheinstraße im Stadtteil Mühlburg und bietet eine hervorragende Anbindung. In der Nähe befinden sich:

- Siemens: nur wenige Minuten entfernt
- KIT-Campus West: ideal für Studierende
- Städtisches Klinikum: perfekt für medizinisches Personal oder Praktikanten.

Dank der zentralen Lage ist die Wohnung auch für Kurzzeitvermietungen attraktiv und somit eine hervorragende Investition.

Ausstattung

Die Wohnung im 2. OG bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die zu einem komfortablen Wohngefühl beitragen:

- Iso-Fenster sorgen für eine gute Isolierung.
- Gasetagenheizung: Sie ermöglicht eine individuelle Steuerung der Heizkosten und sorgt für wohlige Wärme.
- Fliesen- und Laminatböden: Sie sind nicht nur pflegeleicht, sondern verleihen der Wohnung auch ein modernes Ambiente.
- Kabel-TV: Eine Kabel-TV-Anlage ist bereits vorhanden.
- Garderobe: Praktischer Stauraum für Jacken und Schuhe.
- Großer Abstellraum im Keller: Ideal für zusätzliche Lagerung, um die Wohnräume frei von Unordnung zu halten.

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet und bietet einen ansprechenden Grundriss. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich eine Grünanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Eigentumswohnung ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und wird oft als „Selbstläufer“ bezeichnet, da sie sowohl als Renditeobjekt als auch zur Eigennutzung zahlreiche Vorteile bietet.

Während das monatliche Hausgeld für den Eigentümer bei etwa 65,00 Euro liegt, müssen Mieter mit etwa 150,00 Euro rechnen. Diese Beträge verstehen sich jeweils ohne Strom- und Gaskosten.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Lassen Sie uns die Details in einem persönlichen Gespräch oder per E-Mail besprechen. Bitte hinterlassen Sie Ihre Kontaktdaten, damit wir uns zeitnah bei Ihnen melden können.

Die auf den einzelnen Fotos abgebildete möblierte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung möglicher Einrichtungsvarianten.

Im Kaufpreis ist eine Küchenzeile enthalten. Rücklagenkonto exkl.

Alles Weitere per E-Mail.

Vielen Dank!

Lage

Die Straßenbahn ist fußläufig sehr gut zu erreichen, sodass eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Städtische Klinikum und der KIT-Campus West sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Studierende und Mitarbeitende macht. Darüber hinaus ist die Firma Siemens ebenfalls zu Fuß erreichbar, sodass die Wohnung auch für Berufspendler ideal ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

