

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Karlsruhe

### Exquisite klimatisierte Loftwohnung, Homeoffice geeignet



Objekt-Nr. **OM-286868**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Uta Reuter  
Telefon: 0171 7214822  
Mobil: 0171 7214822

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Als ehemalige "Kinderschule" und Gemeindehaus um 1900 erbaut, profitiert diese vollmöblierte Loftwohnung von einer denkmalgeschützten Front und einer sehr individuellen Raumgestaltung und zusätzlicher Gartennutzung.

Die Wohnungen wurden 1 m über dem Boden gebaut, so dass die Privatsphäre gewahrt bleibt; der tiefste Punkt der Fenster liegt bei gut 2 m über der Bürgersteighöhe. Ansonsten sorgen maßgefertigte Rollos für Verdunklung und Privatsphäre. Der Bodenbelag im Wohnbereich besteht überall aus hochwertigen Villeroy und Boch Fliesen.

Ein Glasfaseranschluss ist bis in die Wohnung verlegt, DSL ebenso möglich.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für´s Homeoffice.

Der Charme dieser Wohnung besteht aus dem nostalgischen Flair des Sandsteingebäudes mit dem originalen Stuck der Jahrhundertwende (1900), weist aber alle Annehmlichkeiten der Kernsanierung 2025 auf:

Sie wählen zwischen DSL und Glasfaser, profitieren von einer Videoklingelanlage, die Sie auch von unterwegs aus bedienen können, genießen die Klimasplitanlage, die im Sommer kühlt und im Winter heizt und freuen sich über 3-fach-Verglasung zur Straße hin, die für besonders guten Lärm- und Sonnenschutz sorgt. Der Garten wird voraussichtlich 2026/27 fertig gestellt, ist aber bereits teilweise nutzbar.

Diese Wohnung hat alles, was ein minimalistischer 1 bis zwei Personen-Haushalt braucht: An die voll ausgestattete Küche schließt sich der Essbereich an, im Wohnzimmer steht eine Schlafcouch für Gäste zur Verfügung, falls es im Gästezimmer zu eng wird. Über der Küche und dem Bad befindet sich eine Schlafgalerie mit Doppelbett (180 x 200), Bürobereich und Stauraum. Diese wird wegen der geringeren Kopfhöhe lediglich zur Hälfte in die Wohnraumberechnung einbezogen.

Die Wohnung wird mit einer Klimasplitanlage (Wärmepumpe) beheizt bzw. gekühlt, so dass Sie jederzeit eine angenehme Temperatur vorfinden können.

Das Bad mit gemauerter 90 cm x 100 cm Dusche, separat abschliessbarem WC und großzügigem Waschbecken macht den Aufenthalt dort zu einem Wellnesserlebnis.

Der eigene Boiler befindet sich in der Dusche über der Kopfhöhe. Im Gemeinschaftskeller steht eine Waschmaschine und ein Trockner zur Verfügung. (Der Stromverbrauch ist in der Pauschale inbegriffen.)

Die Pauschale für die gesamte Ausstattung (Möbel, Küchenzeile, Küchengeräte, Küchenausstattung, Lampen, Bilder etc. beträgt 90 Euro pro Monat. (Es handelt sich bei der Preisangabe nicht um einen Stellplatz. Diese Plattform lässt keine andere Beschreibung zu).

Das Wasser wird zentral entkalkt. Die Kosten dafür sind in der Pauschalmiete genauso enthalten, wie alle anderen Nebenkosten mit Ausnahme des Telefon- sowie Internetanschlusses. Stromkosten sind bis zu 1000 kwh im Preis enthalten. Über einen Unterzähler können Stromkosten abgerechnet werden.

## Ausstattung

Vollmöblierung:

Schlafgalerie: Queen-Size Bett (180 x 200), Bürotisch mit Beleuchtung und Drehstuhl, Bettzeug einschließlich Bezüge sind vorhanden. Handtücher stehen zur Verfügung.

Wohnbereich: Einbauschränke, Bartisch (Ehemalige Nähmaschine) Schlafcouch, dekorative Holzsäulen, Regalwand, Couchtisch, Sessel, Sitzsack, Bilder, Deko s. Fotos.

Nassbereiche: Individuell und hochwertig gestaltet

Küche: Vollaussstattung mit Herd, Geschirrspüler, großem Kühlschrank, Geschirr, Töpfen, Besteck etc.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die Wohnung wird ausschließlich möbliert vermietet. Sollten Sie eigene Möbel verwenden wollen, ergänzen Sie gern oder lagern die bereitgestellten Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände fachgerecht, sauber und trocken ein. Sprechen Sie mit uns, wenn Sie ein Anliegen haben.

Die Wohnung ist ab sofort zu besichtigen. Termine bitte mit der jetzigen Mieterin, Frau Elisabeth Eftimova ausmachen. Tel. № folgt per PN über die Vermieterin.

**Lage**

Zentral gelegene Wohnung in Mühlburg, von der aus alles Notwendige fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Einbauschränk im WZ



Hochebene, Schlafen

# Exposé - Galerie



Schrankwand im WZ



Queen Size Bett, Hochebene

# Exposé - Galerie



Schreibtisch od. Schminktisch



Gästezimmer mit Schlafessel

# Exposé - Galerie



Schreibtisch im Büro/Gästezimm



Putzschrank, Flur

# Exposé - Galerie



Eingang, Garderobe



Tür zum Bad

# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Galerie



Praktische Haken vor Dusche



# Exposé - Galerie



Regendusche



Essbereich in der Küche

# Exposé - Galerie



Küchenzeile links



Spüle und Spülmaschine rechts