

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

**NEU - KfW 55 EE - Wallbox - Mieterstrommodell -
Neubauniveau - DG 3ZKB Balkon - Karlsruhe Palmbach**



Objekt-Nr. **OM-309995**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Im Tann 8
76228 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	84,00 m ²	Zustand	saniert
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit besserem ökologischem Fußabdruck kaum möglich!

Saniertes Gebäude aus 1956.

Das Haus entspricht heute einem KfW 55EE Referenzobjekt. Die Fassade ist mit 18cm gedämmt, das Dach ist mit Zellulose ausgeblasen. Die Fenster sind 3-fach verglast mit elektrische Raffstoren. Das Haus wird beheizt mit einer sparsamen Wärmepumpe

inkl. Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserbereitung.

Auf dem Dach ist eine große Photovoltaikanlage mit 30 kwp zur Stromgewinnung verbaut. Jedem Mieter steht es frei den hausintern gewonnen Ökostrom günstig zu nutzen um den eigenen CO2-Fußabdruck weiter zu verringern.

Im Garten gibt einen allgemein nutzbaren Gartenteil. Zur Wohnung ist ein Kellerraum sowie eine Garage verfügbar inkl. Wallbox.

In den genannten Kosten ist bereits alles enthalten, von Wasser bis Heizung und der wöchentlichen Treppenhausreinigung. Hinzu kommt lediglich Strom für die Wohnung und Internet.

Ausstattung

Wohnen wie im Neubau. Die Wohnung ist in Bad und Küche mit 60x120cm Feinsteinzeug gefliest. Die Wohnräume verfügen über hochwertigen Vinylboden. Die

Wände sind mit Malervlies glatt in weiß gehalten. Die Erscheinung wird sehr modern sein. Das Tageslichtbad verfügt über eine hochwertige 90x90cm Dusche inkl. Glasstür.

Internet ist in sämtlichen Räumen vorgerüstet.

Das Haus verfügt zusätzlich über eine Sat-Schüssel für den TV-Empfang.

Es ist eine dezentrale Lüftungsanlage verbaut.

Die vorhandene Küche von Express Küche-Nolte Group (1,5 Jahre alt) kann den Vormietern abgeworben werden: sehr guter Zustand, Induktionskochfeld, integrierte Abzugshaube (Respekta), erhöhter Backofen (Respekta), Mikrowelle sowie einer großen Kühl-Gefrierkombination (Exquisit). Die Küche bietet außerdem viel Stauraum, eine großzügige Arbeitsflächen und einem Mülltrennsystem.

Der Link zur virtuellen Besichtigung ist beigefügt. Der Rundgang befindet sich noch aus der Zeit des Rohbaus und dient nur zur Vorstellung der Raumaufteilung.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Übernahme zum 01.06.2026 oder auch früher möglich. Die Vormieter ziehen zum 30.04.2026 aus persönlichen Gründen aus.

Zu Uns: Wir sind ein Karlsruher Familienbetrieb mit inzwischen etlichen sozialversicherungspflicht angestellten Mitarbeitern. Seit 2015 kaufen, sanieren und vermieten wir

Wohngebäude in Karlsruhe. Wir legen Wert auf qualitative hochwertige Arbeit. Die Sanierung wird zu über 95% durch uns und unsere Mitarbeiter selbst durchgeführt. Spaß

und Effizienz wird bei uns gleichermaßen gelebt. Sollte an Ihrer Wohnung zu irgendeinem Zeitpunkt etwas defekt sein oder nicht wie gewünscht funktionieren, wir wohnen

selbst in Karlsruhe und können Dir innerhalb kürzester Zeit helfen.

Bitte schreibe uns eine aussagekräftige Nachricht.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Wohnlage in Karlsruhe Palmbach.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Schulen sind im Ort vorhanden.

Palmbach ist gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Mit dem Bus ist man in kurzer Zeit am Karlsruhe HBF.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

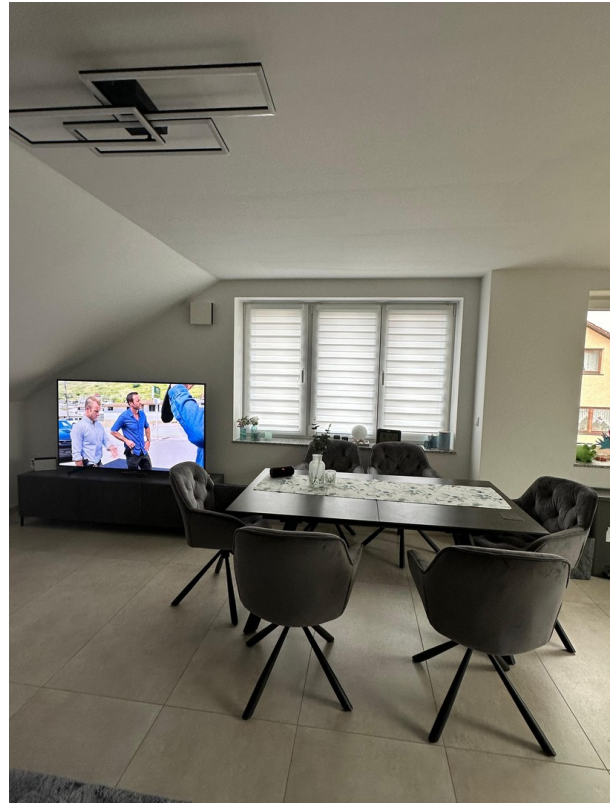


Beispielbild Zimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn-Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Balkon

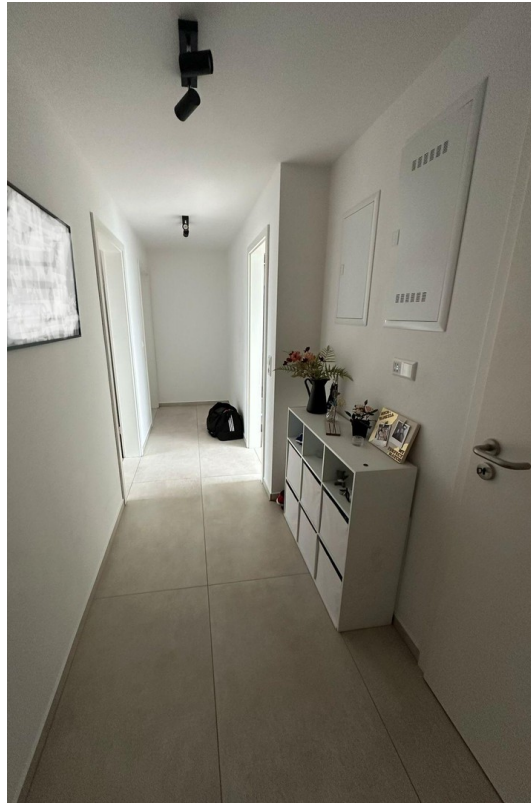


Wohnbereich



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Büro/weiteres Zimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

