

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, frei ab 01.08.2026 und idealer S-Bahn-Anbindung



Objekt-Nr. OM-320354

Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

76139 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	307 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihren gepflegten, sofort beziehbaren Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 54 m².

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Flur, Küche und Badezimmer sind mit pflegeleichten Fliesen versehen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit praktischen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia, die den Wohnbereich erweitert und ganzjährig genutzt werden kann. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen im Kaufpreis enthaltenen Doppelparker-Stellplatz in der Tiefgarage, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird jedoch ab dem 01.08.2026 frei verfügbar. Zuletzt wurde eine monatliche Kaltmiete von 600 Euro erzielt. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Hausgeld & laufende Kosten

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 307 Euro inklusive Instandhaltungsrücklage und setzt sich wie folgt zusammen:

- 183 Euro umlagefähige Kosten
- 80 Euro nicht umlagefähige Kosten
- 44 Euro Instandhaltungsrücklage

Die jährliche Grundsteuer beträgt 87 Euro.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- 2 Zimmer auf 54 m²
- 1. Obergeschoss
- Sehr gepflegter Zustand, sofort beziehbarer Zustand
- Durchdachte Raumaufteilung
- Hochwertiger Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen im Flur, Küchenbereich und Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Verglaste Loggia für ganzjährigen Komfort
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Doppelparker-Stellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis enthalten)

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei. Es fällt somit keine Käuferprovision an.

Weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Eigentümergemeinschaft sowie zu geplanten Maßnahmen am Gebäude stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne transparent zur Verfügung.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Anfragen nur bei vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begerter Wohnlage im Bereich Karlsruhe-Hagsfeld/Waldstadt. Die ruhige und familienfreundliche Umgebung bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Der angrenzende Hardtwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Haltestelle der Linie S2 ist in ca. 1 Gehminute erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Karlsruher Innenstadt sowie an weitere Stadtteile. Auch die Autobahn A5 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Gleichzeitig überzeugt die Wohngegend durch ihre grüne, ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Karlsruher Innenstadt.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele 1



Diele 2

Exposé - Galerie



Diele 3



Loggia

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Wohnobjekt