

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Komplettsanierte, helle, ruhige 4Zimmerwohnung beim Europaplatz mit idylischem Garten



Objekt-Nr. OM-360686

Wohnung

Vermietung: **1.695 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd Kniehl
Mobil: 0162 9392542

Douglasstr. 6
76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr | 1888 | Summe Nebenkosten | 260 € |
| Etagen | 1 | Mietsicherheit | 5.085 € |
| Zimmer | 4,00 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche | 120,00 m² | Zustand | saniert |
| Nutzfläche | 16,00 m² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 2 |
| Nebenkosten | 140 € | Etage | 1. OG |
| Heizkosten | 120 € | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine sehr geräumige Vierzimmerwohnung im ersten Obergeschoß eines herrschaftlichen Jugendstilhauses, welches im Fin de Siècle in massiver Bauweise errichtet wurde. Die prächtige Fassade verfügt über gut erhaltene Originalstilelemente. Es handelt sich um ein reines Wohngebäude, welches in jedem der vier Geschosse je eine Wohnung beherbergt. Die für die damalige Zeit typischen, besonders massiven Außenmauern sorgen auch an heißen Sommertagen für ein gemäßigtes Raumklima und gleichzeitig für hervorragende Wärmedämmung während der Heizperiode. Die Wohnung weist einen für Bestandsbauten relativ günstigen Energieverbrauchskennwert auf; die Heizkosten sind entsprechend niedrig und betragen derzeit ca. 120 EUR pro Monat. Die Deckenhöhe von ca. 3 m verleiht der Wohnung einen großzügigen Charakter. Von der Diele aus gelangt man in Wohn-, Schlaf- und Kinder bzw. Arbeitszimmer, die Garderobe sowie das Gäste-WC. Das separate Esszimmer verbindet die Küche mit dem Wohnzimmer. Von der Küche geht das Tageslichtvollbad sowie eine praktische Abstell- bzw. Vorratskammer ab. Alle Räume mit Ausnahme der Abstellkammer verfügen über große Fenster, so daß die Wohnung förmlich mit Licht durchflutet wird.

Ausstattung

Im Zuge einer umfangreichen Modernisierung wurden Bad, Etagenheizung und Anlagentechnik vollständig erneuert. Die neuwertige Einbauküche verfügt über einen Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen, eine Dunstabzugshaube, eine Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination, eine Spülmaschine, eine Edelstahlspüle, zwei Arbeitsplatten sowie diverse Unter- und Hängeschränke. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet und ringsum türhoch gefliest. Die Wohnräume sind mit Buchenparkett ausgelegt, Küche, Bad und WC mit Granit. Zur Luftkühlung steht ein Klimagerät zur Verfügung. Digitales, internetfähiges HDTV-Kabelfernsehen ist vorhanden mit bis zu 1.000 Mbit/s Download und 50 Mbit/s Upload. Ein Glasfaseranschluß ist beauftragt und wird in Kürze verfügbar sein. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil. Fahrräder können unter einem Vordach im Innenhof bequem und diebstahlsicher abgestellt werden. Das Juwel des Anwesens ist der idyllische Garten, der von den Hausbewohnern nach Belieben genutzt und gestaltet werden kann. Bei Bedarf können hier auch Spielgeräte und eine Sandkiste aufgestellt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst angeboten, so daß keine Maklercourtage anfällt. Erdgas für Heizung und Warmwasser wird direkt mit dem Anbieter abgerechnet. Der angegebene Betrag für die monatlichen Heizkosten entspricht der derzeitigen Abschlagszahlung an die Stadtwerke.

Lage

Das Wohngebäude befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße (mit Einbahnverkehr) der Karlsruher Fußgängerzone in ca. 150 m Fußentfernung vom Europaplatz, im Herzen der Stadt. Die Infrastruktur ist entsprechend erstklassig. Nicht nur die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sondern auch Spezialgeschäfte jeder Art sind fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Cafés, Eisdien, Kinos, Museen, Kunstgalerien, Fitnessstudios usw. Botanischer Garten, Staatliche Kunsthalle und der sich anschließende Schloßgarten sind in nur sechs Fußminuten erreichbar. Der Freizeitwert ist immens. Die Universität liegt nur 1,4 km entfernt und ist in einer Viertelstunde zu Fuß erreichbar. Fast sämtliche Straßenbahnlinien verlaufen entlang der Kaiserstraße, so daß auch zahlreiche entferntere Ziele der PAMINA-Region ohne Umsteigen erreichbar sind. Die Anziehungskraft der Karlsruher Fußgängerzone wurde neulich durch die Untergrundverlegung der Streckenführung (U-Strab) noch wesentlich erhöht. Auf dem vor dem Gebäude befindlichen Straßenabschnitt und auch in der nahen Umgebung ist Anwohnerparken gegen eine moderate Jahresgebühr von derzeit € 180 (Bewohnerparkausweis B3) möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 166,00 kWh/(m²a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eßzimmer



Eßzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Ausgang zum Garten



Garten



Garten

Exposé - Galerie

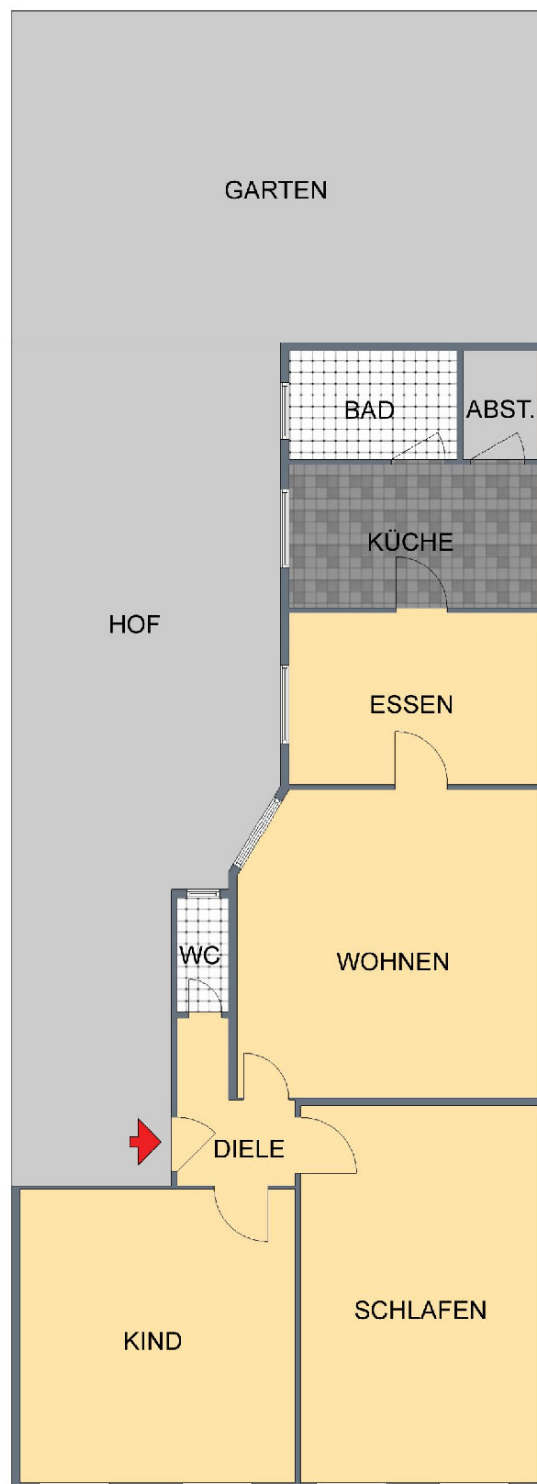


Garten



Garten

Exposé - Grundrisse

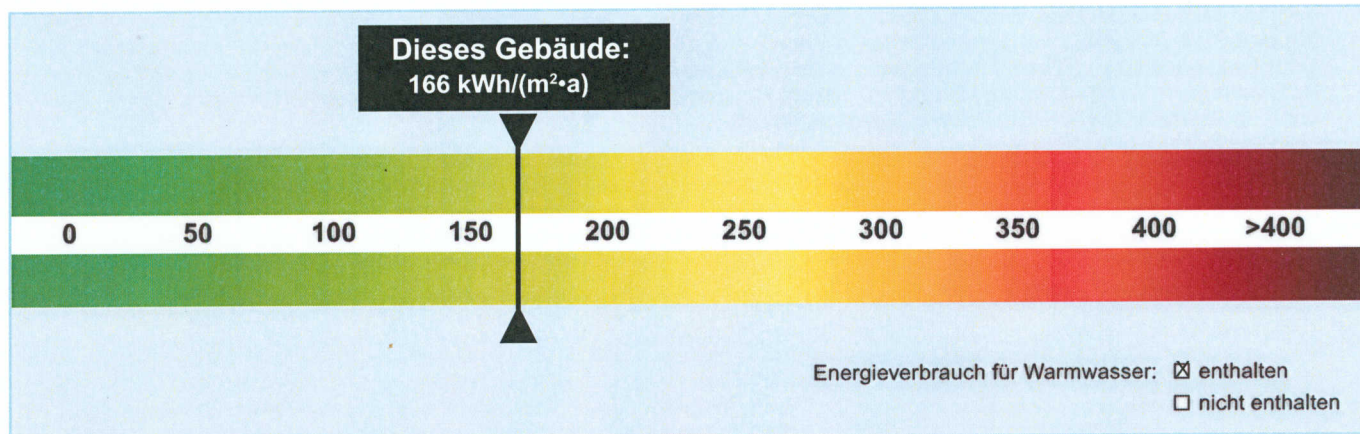


Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

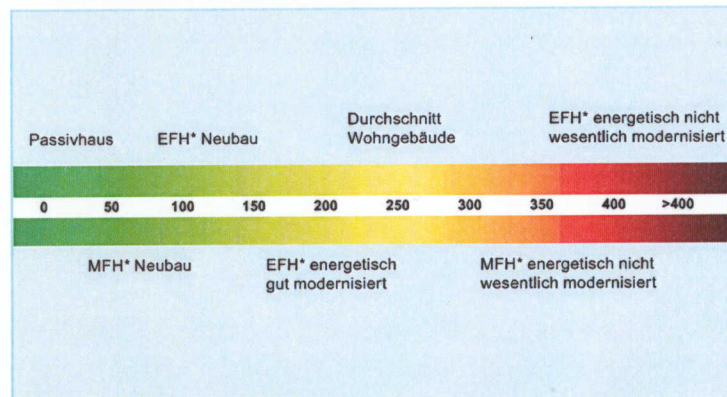
Energieverbrauchskennwert



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Abrechnungszeitraum | | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) | | |
|---------------|---------------------|----------|------------------------|-------------------------|-------------|--|------------|----------|
| | von | bis | | | | Heizung | Warmwasser | Kennwert |
| Erdgas in kWh | 15.01.04 | 14.01.05 | 67962 | 12233 | 1,24 | 139 | 24 | 163 |
| Erdgas in kWh | 15.01.05 | 14.01.06 | 71949 | 12951 | 1,20 | 142 | 26 | 168 |
| Erdgas in kWh | 15.01.06 | 14.01.07 | 65672 | 11821 | 1,32 | 143 | 24 | 166 |
| Durchschnitt | | | | | | | | 166 |

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereit gestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.