

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**Komplettisierte, helle, ruhige 4Zimmerwohnung beim  
Europaplatz mit idyllischem 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 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	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 gemäßiges Raumklima und gleichzeitig für hervorragende Wärmedämmung während der Heizperiode. Die Wohnung weist einen für Bestandsbauten relativ günstigen Energieverbrauchskennwert auf; die Heizosten 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. Gleches gilt für Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Restaurants, Cafés, Eisdielen, Kinos, Museen, Kunstmuseen, 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/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Eßzimmer

# Exposé - Galerie

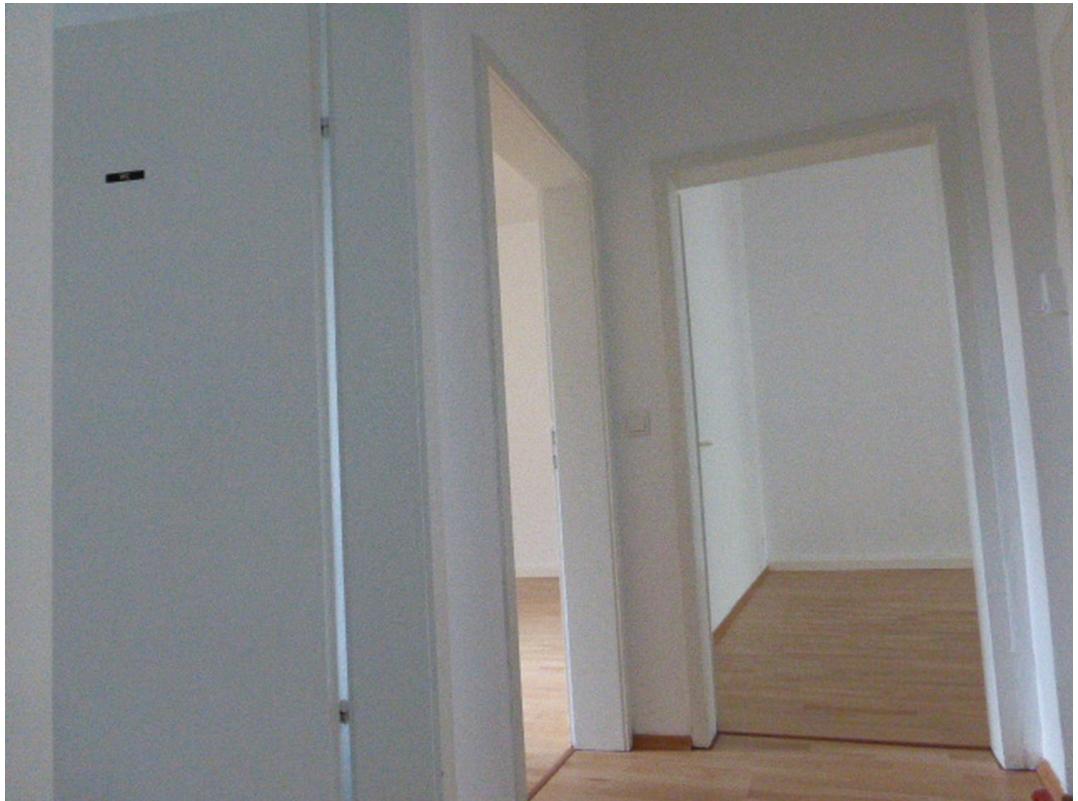


Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eßzimmer

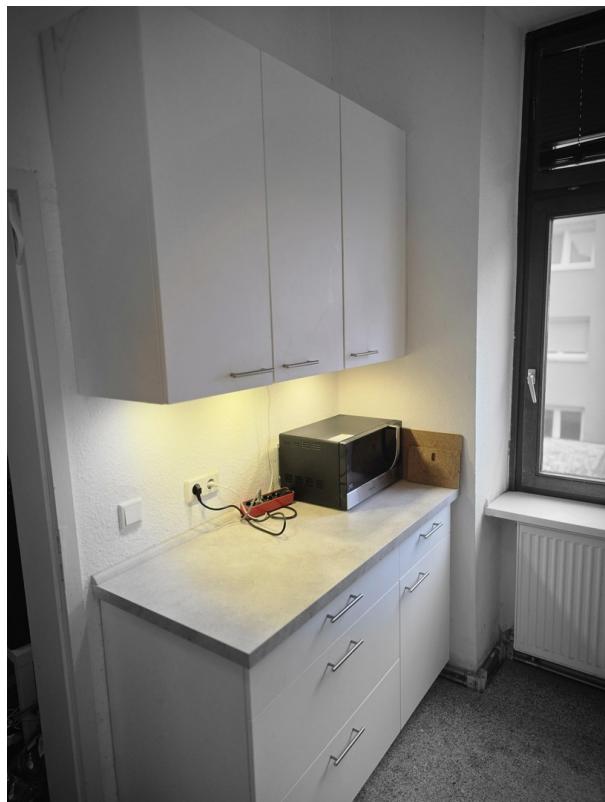


Eßzimmer

# 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

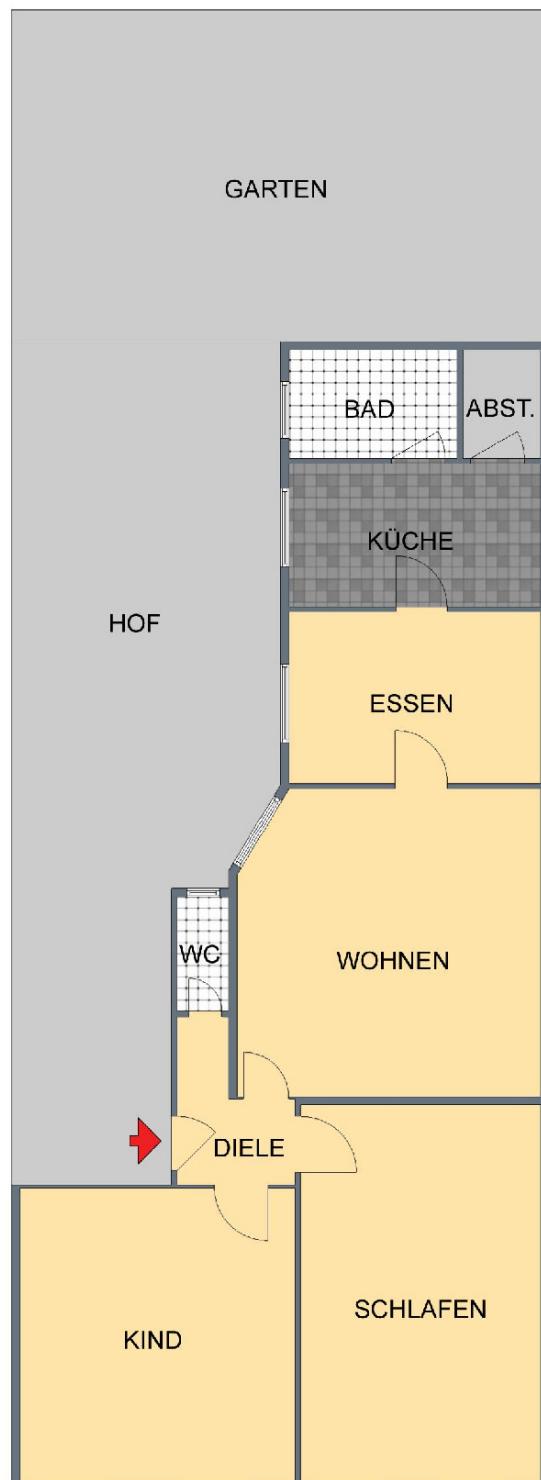


Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

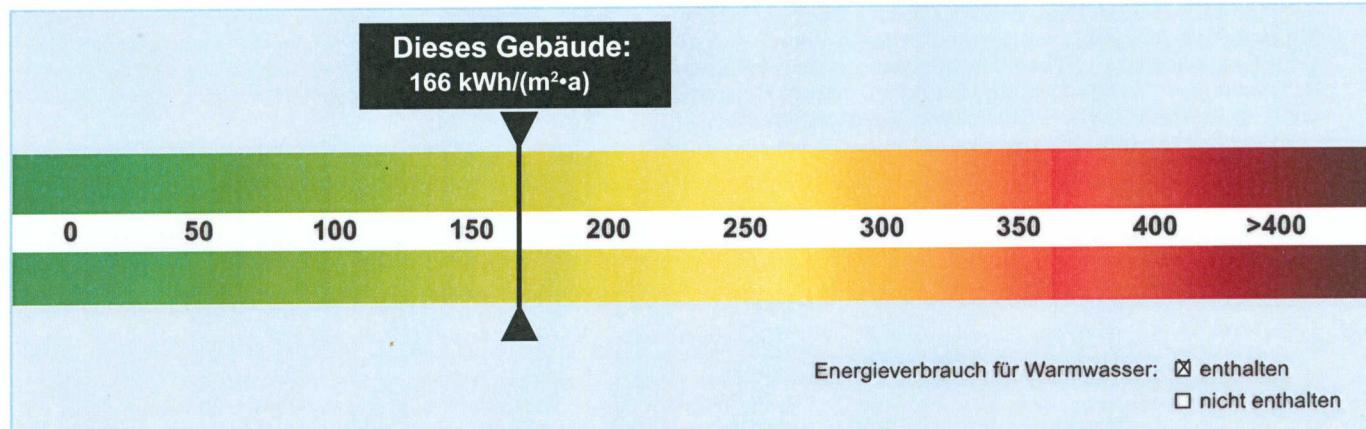


# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

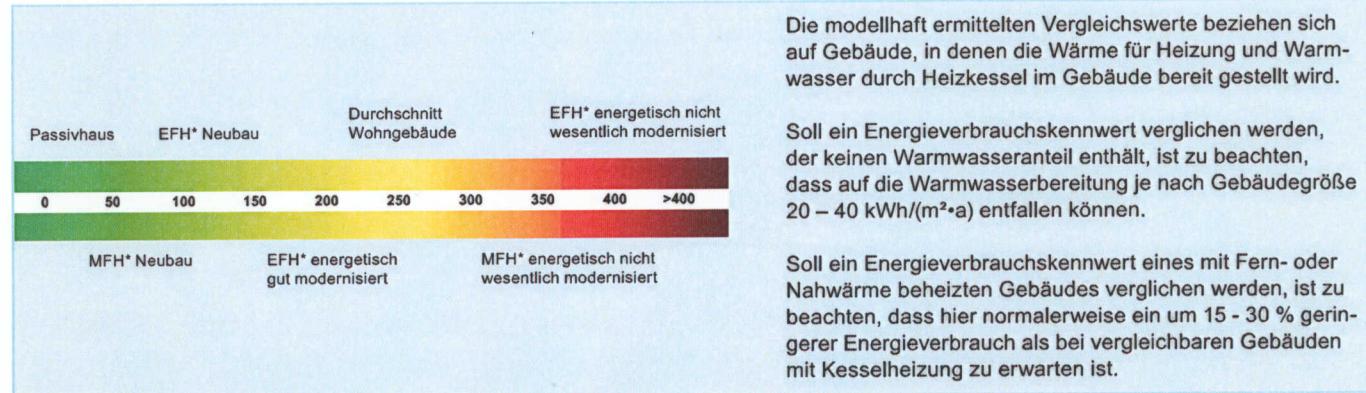
## Energieverbrauchskennwert



## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum von	bis	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
						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



## 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.