

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Karlsruhe

### Immobilie



Objekt-Nr. **OM-372224**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Haupt

76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	485,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	164,75 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie in Knielingen in Karlsruhe umfasst ein modernisiertes Dreifamilienhaus mit 196 Quadratmetern Wohnfläche und ein sanierungsbedürftiges Fachwerkhaus mit etwa 120 Quadratmetern. Das Grundstück erstreckt sich über insgesamt 485 Quadratmeter. Zu den Besonderheiten zählen die 16 Zentimeter dicke Mineralwolldämmung, die im Jahr 2025 angebracht wurde, die moderne Ausstattung des Dreifamilienhauses und das charmante Nebengebäude, mit denkmalgeschützter Struktur eines Fachwerkhauses. Die Lage ist ideal, mit guter Anbindung an den Nahverkehr, sowie der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell gesamt 34200 EUR.

## Ausstattung

Renovierungen:

2015-2017 Maler, Böden, Bäder Komplett

Wasser Abwasser Komplett, Elektrik bis Übergabepunkt Komplett

2022 Neue Gas Brennwert Zentralheizung

2025 Fassadendämmung mit Mineralwolle 160mm

Die Immobilie besteht also aus drei Einheiten: Die Dachgeschosswohnung 3 ZKB ist voll möbliert vermietet, die Erdgeschosswohnung 3 ZKB hat eine Küche und luxuriöse Badausstattung inklusive Fußbodenheizung im Bad alle wände mit Kalk-, Lehmputz und Silikatfarben, und die Kellerwohnung 1 ZKB verfügt ebenfalls über eine integrierte Küche.

Im Kaufpreis sind also enthalten DG: Küche Bad Möbel und alle sonstigen Möbel.

EG: Küche und Badmöbel

Souterrain: Küche und Badmöbel

Dach Biberschwanz doppelt gedeckt.

Nebengebäude kann als Lager- / Nutzfläche genutzt werden oder .

hier können ca. 150m<sup>2</sup> neuer Wohnraum entstehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1.000,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Fachwerkhaus Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Fachwerkhaus



# Exposé - Galerie



Hof/Fachwerkhaus

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG Bad mit Bodenheizung



EG Bad mit Bodenheizung

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer

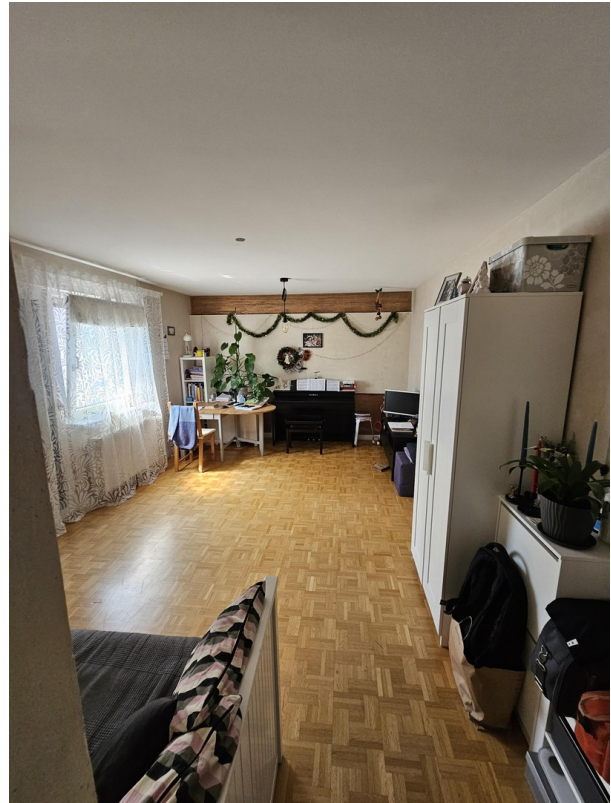


EG Zimmer

# Exposé - Galerie



EG Zimmer



EG Wohnzimmer



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



Bad DG



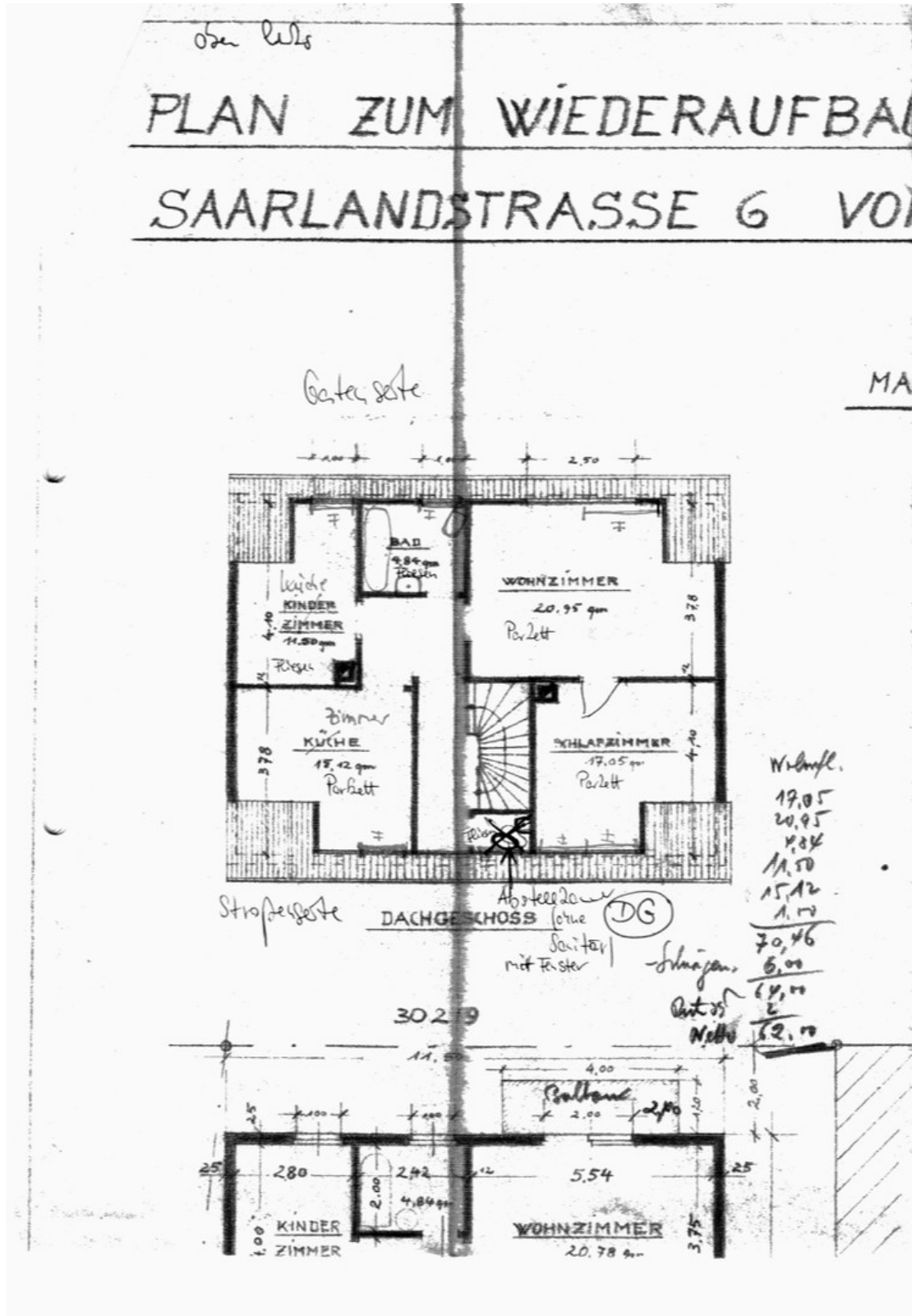
Bad DG

# Exposé - Galerie

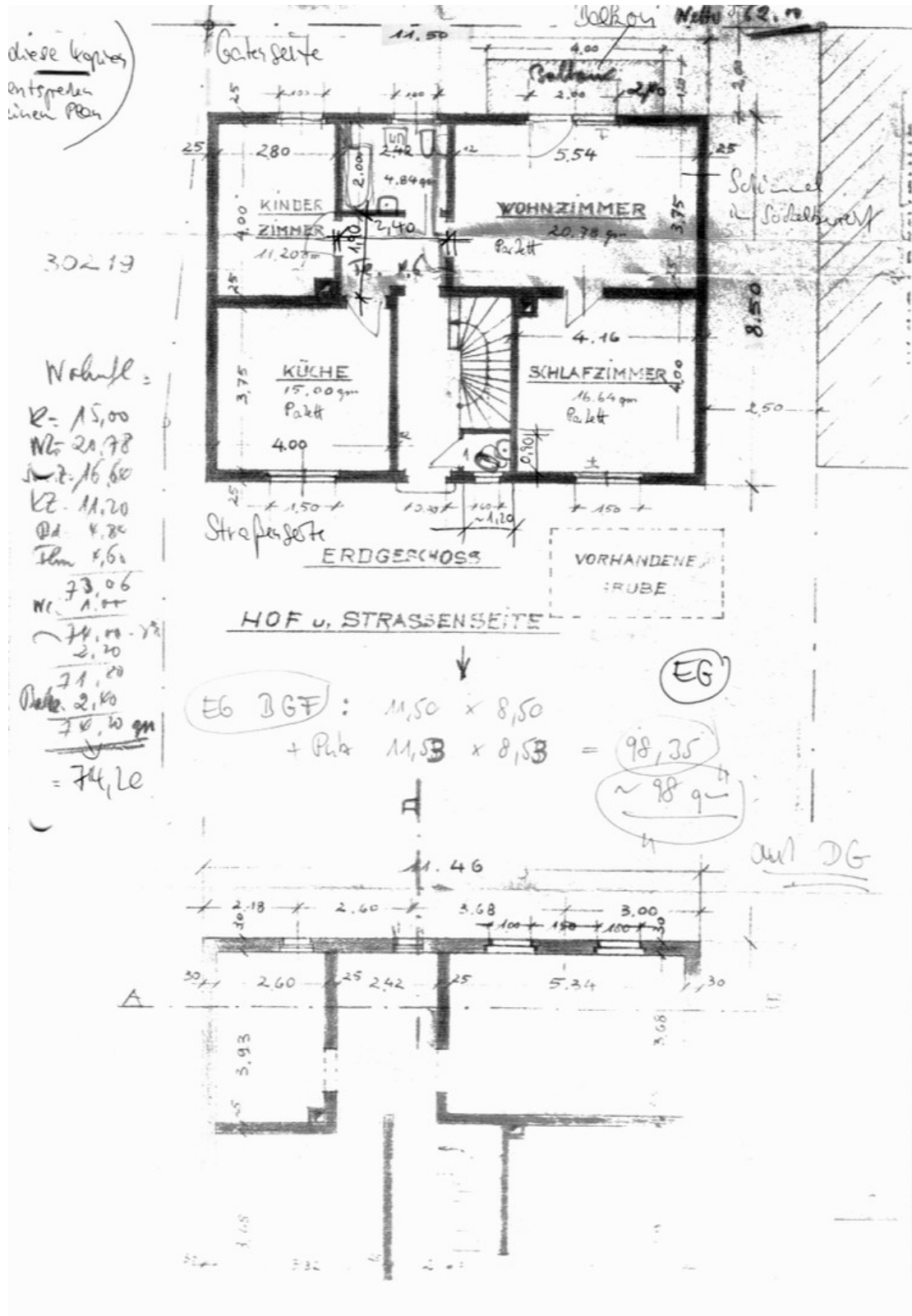


ZimmerDG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

