

# Exposé

## Souterrainwohnung in Karlsruhe

**- Provisionsfrei - Saniert - frei - 1,5 ZKB, 48 m<sup>2</sup> -**



Objekt-Nr. OM-373758

### Souterrainwohnung

Verkauf: **195.000 €**

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	135 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mühlburg

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ca. 48 m<sup>2</sup> große, helle und freundliche Wohnung zu erwerben, die sich ideal für Singles oder Paare eignet. Die Wohnung wurde grundlegend saniert und bietet modernen Wohnkomfort.

Ausstattung

Die Wohnung bietet:

1,5 Zimmer: Optimaler Raum für Wohn- und Schlafbereich

Separate Küche: Praktisch geschnitten und funktional

Modernes Bad: Ausgestattet mit einer Badewanne, ideal zum Entspannen

Lage

Diese Wohnung befindet sich in der nördlichen Rheinstraße im Stadtteil Mühlburg und bietet eine hervorragende Anbindung. In der Nähe finden Sie:

Siemens: Nur wenige Minuten entfernt

KIT-Campus West: Ideal für Studierende

Städtisches Klinikum: Perfekt für medizinisches Personal oder Praktikanten

Dank der zentralen Lage ist die Wohnung auch für Kurzzeitvermietungen attraktiv, was sie zu einer hervorragenden Investition macht.

## Ausstattung

Die Wohnung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die zu einem komfortablen Wohngefühl beitragen:

Iso-Fenster: Diese sorgen für eine gute Isolierung.

Gasetagenheizung: Sie ermöglicht eine individuelle Steuerung der Heizkosten und sorgt für wohlige Wärme.

Fliesen- und Laminatböden: Diese sind nicht nur pflegeleicht, sondern verleihen der Wohnung auch ein modernes Ambiente.

Kabel-TV: Für Ihre Unterhaltung ist bereits eine Kabel-TV-Anlage vorhanden.

Garderobe: Praktischer Stauraum für Ihre Jacken und Schuhe.

Großer Abstellraum: Ideal für zusätzliche Lagerung, um die Wohnräume frei von Unordnung zu halten.

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet und bietet einen ansprechenden Grundriss. Vor der Wohnung befindet sich eine Grünanlage, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Die Eigentumswohnung stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar und wird oft als sogenannter „Selbstläufer“ bezeichnet, da sie sowohl als Renditeobjekt als auch zur Eigennutzung zahlreiche Vorteile bietet.

Für den Eigentümer beträgt das monatliche Hausgeld etwa 45,00 Euro, während Mieter mit einem Hausgeld von etwa 90,00 Euro rechnen müssen. Diese Beträge verstehen sich jeweils ohne Strom- und Gaskosten.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung. Lassen Sie uns die Details in einem persönlichen Gespräch oder per E-Mail besprechen. Bitte hinterlassen Sie Ihre Kontaktdaten, damit wir uns zeitnah bei Ihnen melden können.

Vielen Dank!

## **Lage**

Die Straßenbahn ist fußläufig sehr gut zu erreichen, was eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Städtische Klinikum und der KIT-Campus West sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Studierende und Mitarbeitende macht. Darüber hinaus ist die Firma Siemens ebenfalls zu Fuß erreichbar, was die Wohnung ideal für Berufspendler macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Raumstil optimiert

# Exposé - Galerie



Küche, Raumstil optimiert



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Garten



Haus

# Exposé - Grundrisse

