

# Exposé

## Terrassenwohnung in Karlsruhe

**Neubezug nach Renovierung 4er-WG in der Oststadt –  
zentral, uninah, gemütlich**



Objekt-Nr. **OM-393087**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **2.125 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kaloyan Iliev

Haid-und-Neu-Straße 16  
76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	6.375 €
Etagen	18	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	475 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Du suchst nach einer modernen, gut ausgestatteten WG, in der du dich wirklich wohlfühlen kannst? Ab sofort vermiete ich ein Zimmer in einer frisch renovierten, stylishen 5-Zimmer-Wohnung in der Karlsruher Oststadt. Die Wohnung ist perfekt für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen – und trotzdem noch in Uninähe wohnen möchten!

Nach der Renovierung wurden die Böden ausgetauscht - aktuelle Bilder folgen.

Das bietet die Wohnung:

- 120 qm, schlau aufgeteilt, mit jeder Menge Platz für dein eigenes Reich und für gemeinsame WG-Abende.
- 2 große West-Balkone mit Markisen – hier kannst du nach dem Uni-Stress die Sonne genießen!
- 2 moderne Vollbäder – keine langen Wartezeiten beim Duschen!
- Voll ausgestattete Küche – inklusive hochwertiger Elektrogeräte und viel Stauraum.
- Gemeinschaftsraum mit Esstisch und Stühlen
- Barrierefrei mit zwei Aufzügen erreichbar.
- Hausmeisterservice, Hausreinigung und Winterdienst sorgen dafür, dass alles immer in Schuss ist.

Die Zimmer:

- Zimmer 1 – 12 qm – 550 € warm
- Zimmer 2 – 21 qm – 650 € warm
- Zimmer 3 – 18 qm mit Balkon – 650 € warm
- Zimmer 4 – 26 qm mit Balkon – 775 € warm

Jedes Zimmer ist mit allem ausgestattet, was du brauchst, um dich sofort zuhause zu fühlen:

- MALM-Bettgestell (90x200)
- TROTTE-Schreibtisch und STEFAN-Stuhl
- KALLAX-Regal
- PAX-Kleiderschrank (200 cm)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

- Die Wohnung liegt in einer belebten Wohngegend in direkter Uninähe – der perfekte Mix aus zentral und ruhig.
- Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und Supermärkte vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars, zwei Modegeschäfte und eine Buchhandlung sind in unmittelbarer Nähe.

- Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftszimmer



Gemeinschaftszimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss