

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Karlsruhe

**Sehr gute Lage, 2-Zimmer Wohnung, Karlsruhe
Nordwest-Stadt**



Objekt-Nr. OM-394964
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **190.000 €**

76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	104 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2-Zimmer-DG-Wohnung mit Ausblick ins Grüne in ruhiger, zentraler Lage.

Diese charmante Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (12-Parteienhaus - Bj. 1937) liegt ruhig in einer Nebenstraße im beliebten Karlsruher Westen mit frisch renoviertem Bad. Beide Gebäudeseiten bieten einen schönen Blick ins Grüne – ideal für alle, die zentral in Karlsruhe und gleichzeitig ruhig wohnen möchten. Die beiden Zimmer erhielten vor ca. 1 Jahr einen frischen Anstrich.

Die Wohnung ist eine optimale Kapitalanlage oder direkt zum Einzug gedacht.

Ausstattung

- Küche mit Einbauküche: kann übernommen werden
- Badzimmer: wurde im Jahr 2016 renoviert
- eigener geräumiger Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Gasetagenheizung älteren Baujahrs, letzte Wartung in 2024 (funktioniert zuverlässig)

Aktuelle Wohnungsverfassung:

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, ist jedoch nicht frisch renoviert und benötigt, je nach Bedarf und individuellem Nutzungsvorhaben, kleinere Ausbesserungsarbeiten an manchen Stellen, wie z.B. Anbringung von Fußleisten oder Aufbereitung des Laminats.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Modernisierungen Haus:

1981

- Einbau Kunststoffisolierglasfenster
- Modernisierung Elektronik

1996

- Einbau Wärmedämmungen in den Dachflächen

1999

- Treppenhaussanierung

Lage

Ruhig und zentral im beschaulichen Grenadierviertel (Nähe Klinikum) am Rand der Hardwaldsiedlung im Grünen mit altem Baumbestand. In Richtung Südseite befindet sich ein Park, in Richtung Nordseite die Grenadierstraße ebenfalls mit vielen Grünflächen.

Es gibt öffentliche Kfz- und Motorradstellplätze direkt vor dem Haus (kein Anwohnerparken im Viertel, aber immer ausreichend Parkplätze vorhanden).

Die Umgebung bietet:

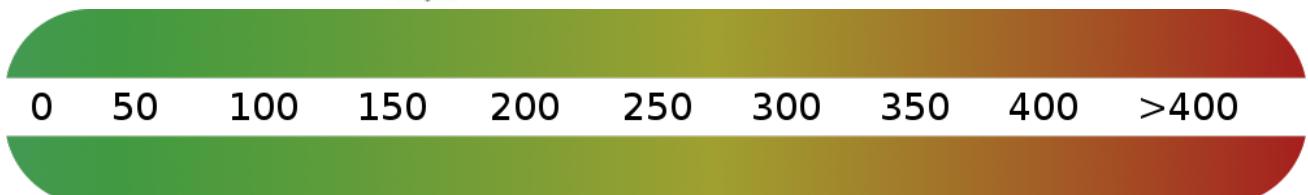
- mehrere Einkaufsläden sowie eine Apotheke in unmittelbarer Nähe
- der zentrale Europaplatz von Karlsruhe ist 5 Min mit dem Fahrrad bzw. 10 Min zu Fuß entfernt
- das beliebte Café Coffeebox ist 3 Min Laufweg entfernt
- das Naturschutzgebiet Alter Flugplatz ist in 10 Min fußläufig zu erreichen
- zwei S-Bahn-Haltestellen 5 Min zu Fuß entfernt: Bahnlinien S1/S11, Tram1

Infrastruktur:

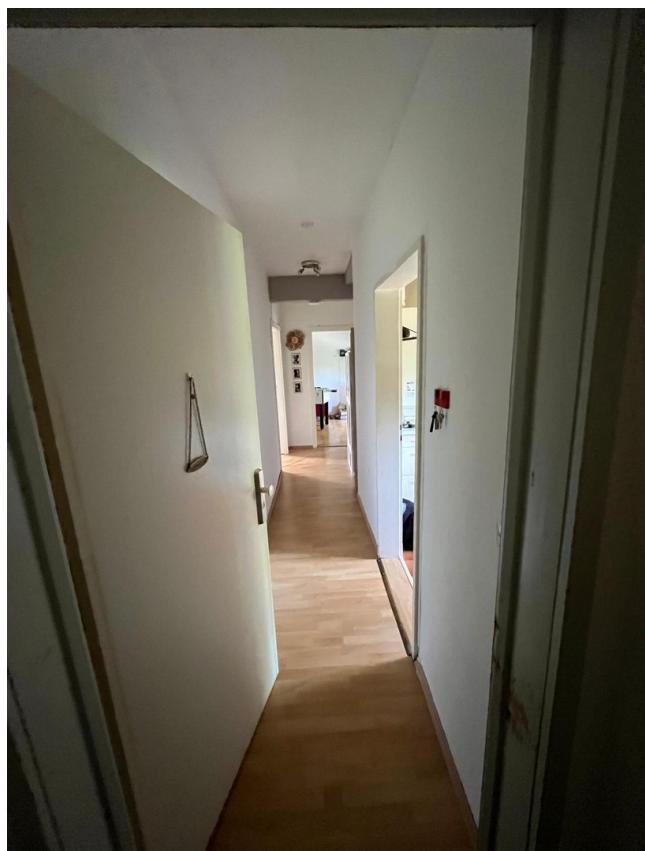
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	165,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

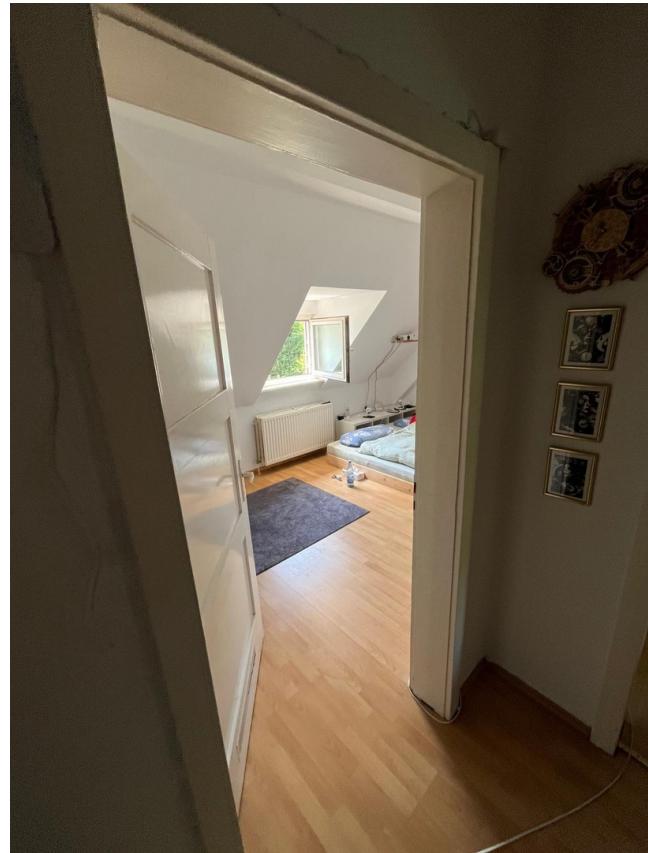


Exposé - Galerie



Blick Eingangstür/Flur

Exposé - Galerie



Blick Zimmer 1 vom Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Blick aus Zimmer 1

Exposé - Galerie



Blick Zimmer 2 vom Flur



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Blick aus Zimmer 2



Blick Badezimmer vom Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Blick Küche vom Flur

Exposé - Galerie



Küche-1



Küche-2

Exposé - Galerie



Küche-3



Blick-Flur (Leerstehend)



Zimmer 1 - (Leerstehend)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - (Leerstehend)



Badezimmer (Leerstehend)



Einbauküche

Exposé - Galerie



Gastherme/Küche



Kühlschrank/Küche



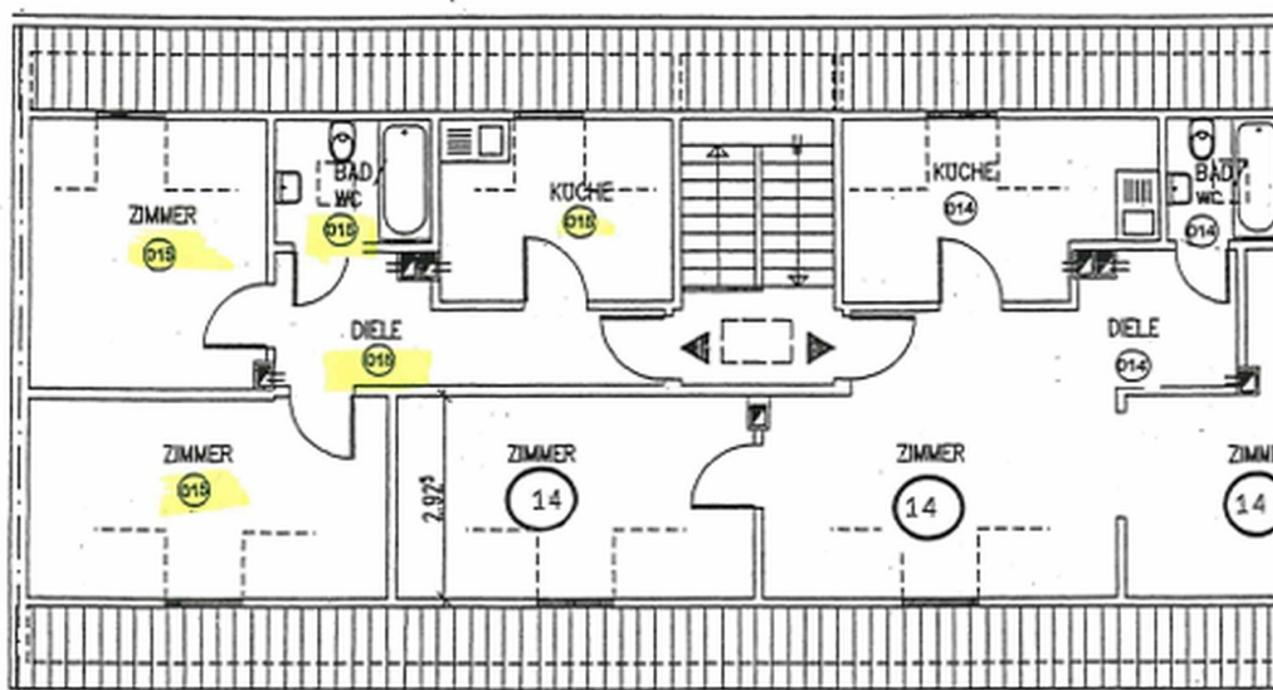
privates Kellerabteil

Exposé - Galerie

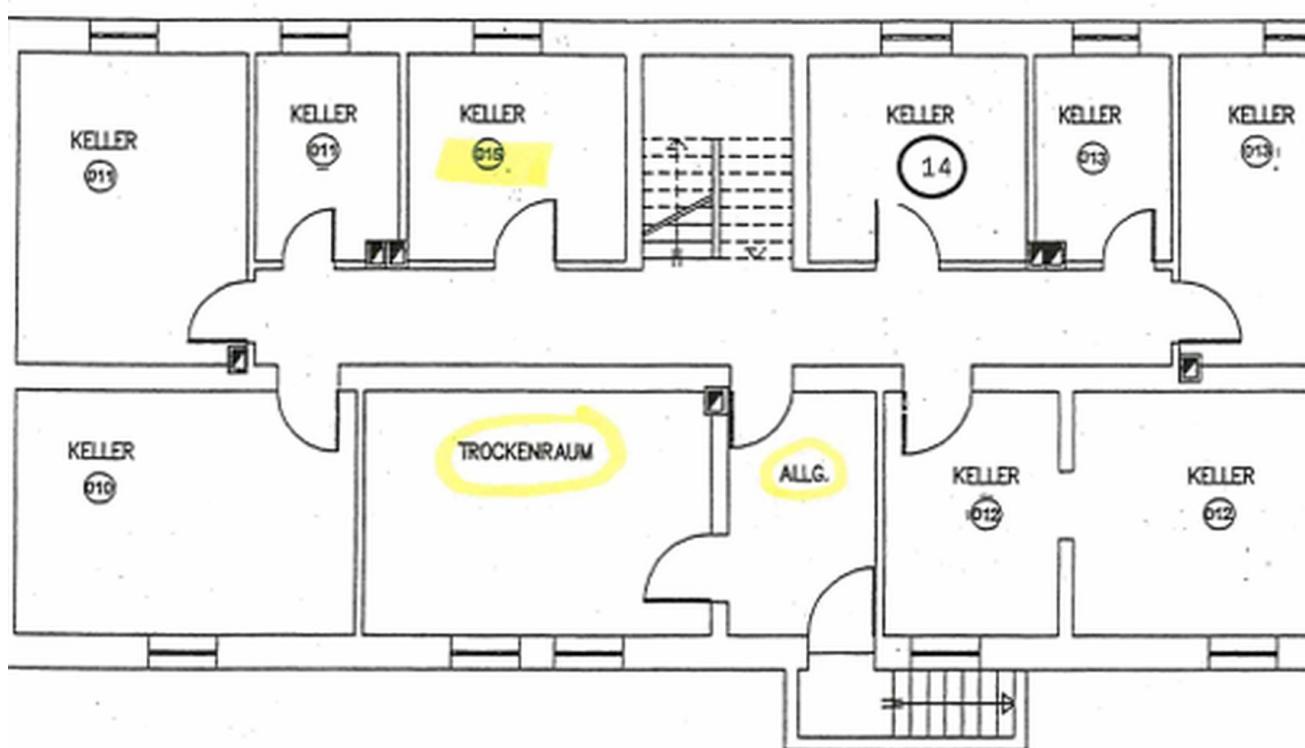


Gemeinschaftskeller

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG



Grundriss Keller