

# Exposé

## Wohnung in Eggenstein-Leopoldshafen

**Hier beginnt Ihr neues Kapitel – traumhafte Sanierung in  
Eggenstein**



Objekt-Nr. OM-395943

### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bedirhan Celik

76344 Eggenstein-Leopoldshafen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2025
Energieträger	Gas	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	100 €	Schlafzimmer	4
Heizkosten	100 €	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierten Wohnräume in Eggenstein überzeugen durch ihre klare Linienführung, helle Atmosphäre und eine moderne Ausstattung, die höchsten Wohnkomfort garantiert.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Flur mit edlem Laminatboden, der nahtlos in die weiteren Wohnräume übergeht. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer präsentiert sich stilvoll und zeitgemäß: hochwertige Fliesen, moderne Sanitärobjekte und eine klare Gestaltung verbinden Funktionalität mit Wohlfühl-Charakter.

Auch die Fassade des Gebäudes macht einen gepflegten Eindruck – ein sympathisches und einladendes Zuhause in ruhiger Wohnlage von Eggenstein.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen, als auch für Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie mit nachhaltiger Wertentwicklung suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

In der Friedrichstraße 52 in Eggenstein erwarten Sie insgesamt drei kernsanierte Wohnungen, die modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz verbinden. Alle Einheiten wurden vollständig saniert und bieten ein attraktives, neuwertiges Ambiente.

1. Obergeschoss – ca. 92 m<sup>2</sup>

Großzügige kernsanierte Wohnung mit hellem Grundriss, modernen Bodenbelägen und stilvollem Bad.

2. Obergeschoss – ca. 65 m<sup>2</sup>

Ebenfalls kernsaniert, identischer Schnitt zur Wohnung im 1. OG – ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

3. Obergeschoss – ca. 55 m<sup>2</sup>

Kompakte, kernsanierte Einheit mit gleicher hochwertiger Ausstattung, perfekt für Singles oder Paare.

Alle Wohnungen sind mit modernen Laminatböden, frisch sanierten Bädern und hellen Fensterfronten ausgestattet. Die durchdachten Grundrisse sorgen für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Mietbedingungen:

Mindestvertragslaufzeit: 12 Monate

Strom ist separat durch den Mieter anzumelden

Die im Exposé verwendeten Bilder wurden mittels KI erstellt und dienen als visuelle Darstellung der sanierten Räume.

## Lage

Die Friedrichstraße 52 befindet sich im charmanten Ortskern von Eggenstein, einem Ortsteil der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnstruktur mit gepflegten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienwohnungen.

Die Anbindung an die Infrastruktur ist hervorragend, sodass Komfort und Erreichbarkeit ideal kombiniert werden.

### Verkehr & Anbindung:

Die Lage ist verkehrsgünstig: Die Bundesstraße B 36 ist schnell erreichbar, was eine gute Verbindung nach Karlsruhe und Bruchsal ermöglicht. Für Pendler und alle, die auf den ÖPNV angewiesen sind, besteht Anschluss an die Stadtbahnlinien S1 und S11, die Eggenstein-Leopoldshafen mit Karlsruhe verbindet. In der Nähe befinden sich zudem Bushaltestellen, die ergänzende Verbindungen und lokale Anbindung bieten.

### Nahversorgung & Einrichtungen:

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäckerei, Apotheke, Drogerie) sind in fußläufiger oder schneller Fahrzeugnähe erreichbar.

Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls in der Gemeinde vorhanden und gut erreichbar.

Grünflächen, kleine Parks und Spazierwege runden das Wohnumfeld ab und sorgen für hohe Lebensqualität.

### Freizeit & Umgebung:

Die Nähe zum Rhein und den umliegenden Altarmen wie dem „Altrhein Kleiner Bodensee“ bietet schöne Erholungsmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Der Albkanal und renaturierte Gewässerabschnitte liegen in der Gemeinde und schaffen attraktive Naturziele für Spaziergänge und Ausflüge.

Auch der KIT-Campus Nord ist im Gemeindegebiet und ein bedeutender Arbeitgeber – attraktiv für wissenschaftlich oder technisch orientierte Bewohner.

### Fazit:

Mit dieser Lage profitieren Sie von einer Kombination aus ruhigem Wohnen in zentraler Ortsnähe, exzellenter Anbindung zum Wirtschafts- und Stadtzentrum Karlsruhe und naturnaher Umgebung. Ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Berufspendler sehr attraktiv ist.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

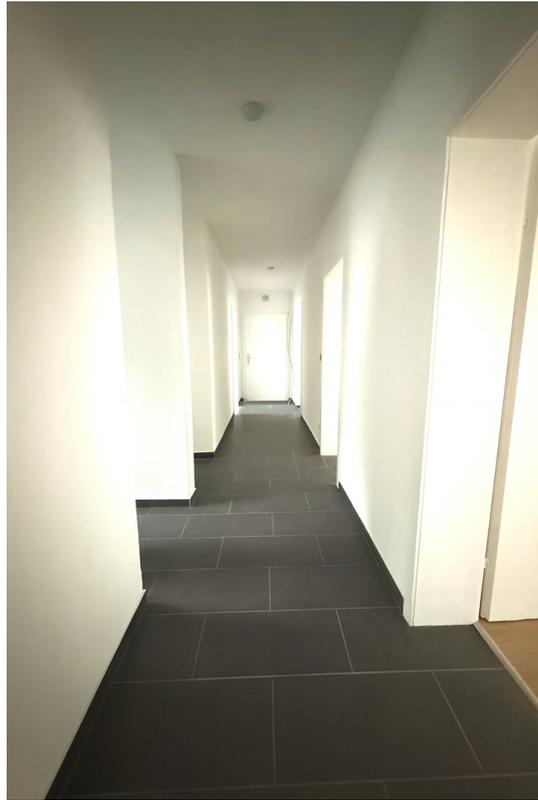


Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon