

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**Ab 60 in eine neue Lebensphase starten: Altersgerechtes  
Wohnen in der Weststadt**



Objekt-Nr. OM-399825

### Wohnung

Vermietung: **1.305 € + NK**

Ansprechpartner:  
Weronika Kozlowska - Volksbank Immobilien AG  
Telefon: 07243 60185513

Geranienstraße 21  
76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	86,67 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	275 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.915 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort vermieten wir in Haus 1 zwei komfortable, helle 2-Zimmer-Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss.

Beide Wohnungen verfügen über einen großzügigen Balkon, eine Loggia sowie einen praktischen Abstellraum. Die Grundrisse sind identisch, unterscheiden sich jedoch in der Ausstattung:

- Wohnung 112 (1.OG): ausgestattet mit hochwertigen, hellen und rutschfesten Fliesen sowie einer modernen Einbauküche (Küche € 100,00 / Monat)
- Wohnung 119 (2.OG): kombiniert Parkettboden im Wohnbereich mit Fliesen in Küche und Bad

Dieses Wohnangebot richtet sich ausschließlich an Personen ab 60 Jahren; jüngere Interessenten können wir leider nicht berücksichtigen.

## Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- TG Stellplatz optional: € 80,00 / Monat
- Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Balkon
- Gemeinschaftlicher Innenhof als Treffpunkt für geselligen Austausch
- Optional: Nutzung von Angeboten des Pflegeheims Berckholtzstift, wie Mittagessen oder Spielenachmittage (gegen Gebühr)
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung (Aufzug)
- Fußbodenheizung sowie elektrisch betriebene Rollläden/ Außenraffstoren
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung vorhanden
- TV/Telefon/Internetanschluss
- Videogegensprechanlage mit Farbdisplay

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Provisionsfrei.

Alle Angaben erfolgen im Auftrag des Eigentümers, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Haus, Wohnung, Baugrundstück oder Mehrfamilienhaus; das Team der Volksbank Immobilien AG steht für eine sichere, diskrete und schnelle Abwicklung. Wir beraten Sie gerne bei der Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie und unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Wunschobjektes.

Weitere Angebote und Services finden Sie auf unserer Homepage.

## Lage

Die Weststadt, unweit des Rheins und des Rheinhafens, zählt zweifelsohne zu den beliebtesten Adressen in Karlsruhe. Für den täglichen Bedarf ist alles da: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nachbarschaft und

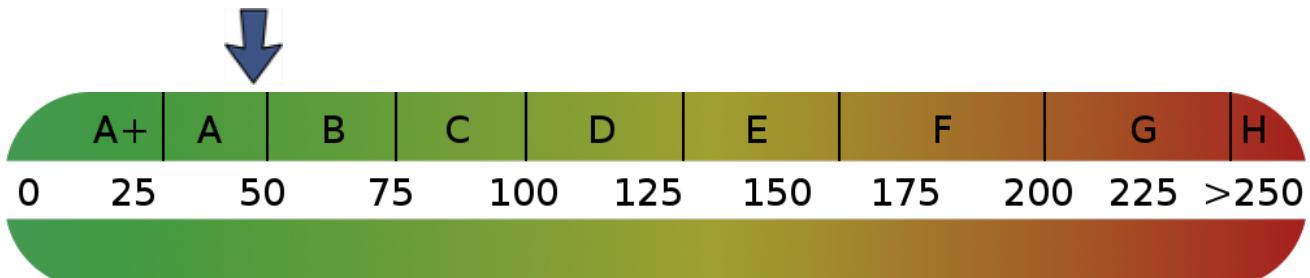
gewährleisten eine gute Nahversorgung sowie ein entsprechendes medizinisches Umfeld. Das Städtische Klinikum Karlsruhe liegt ca. 1 km in nördlicher Richtung entfernt. Die nachgefragte Lage sowie die gute Anbindung erleichtern den Alltag und sorgen zudem für einen hohen Freizeitwert. Die nahgelegene Kaiserallee bindet den Standort an die Innenstadt an.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 112

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 112



Küche 112

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur 119

# Exposé - Galerie

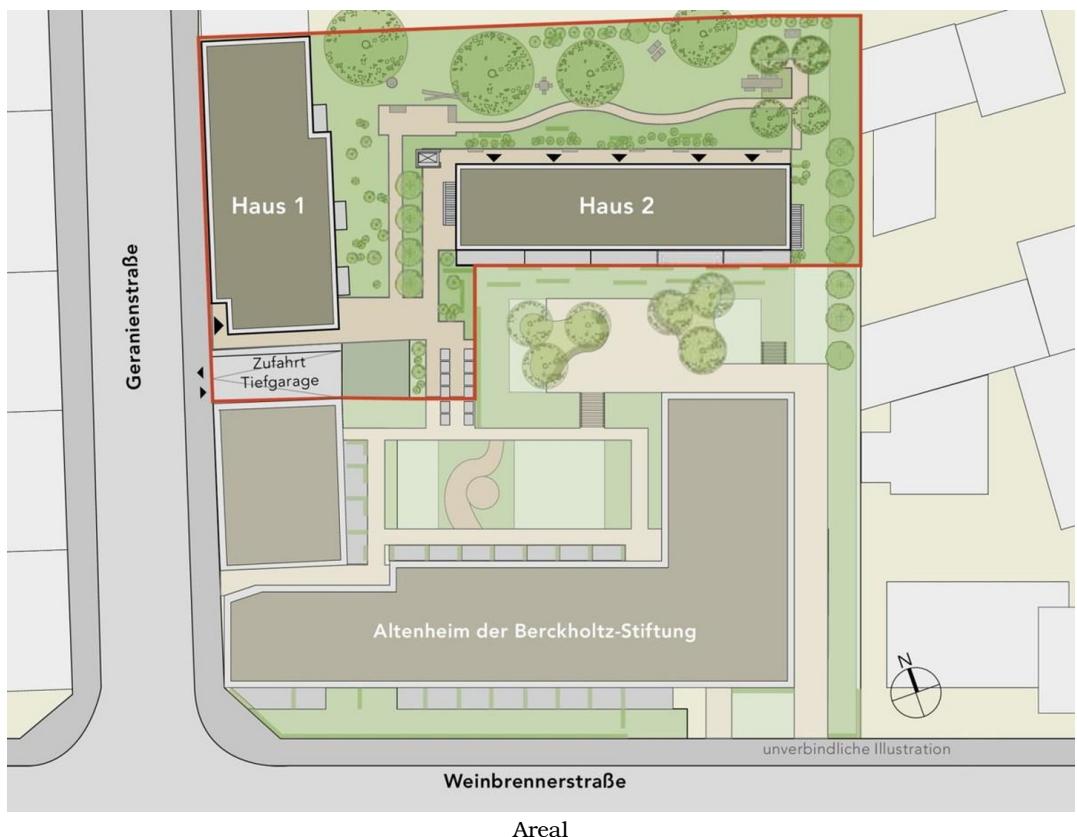


Schlafzimmer 119



Wohnzimmer 119

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

