

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

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



Objekt-Nr. OM-399828

### Wohnung

Vermietung: **1.175 € + NK**

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

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	77,43 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.525 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Beide Wohnungen überzeugen durch einen identischen, gut durchdachten Grundriss mit einer großzügigen Loggia sowie einem weitläufig gestalteten Eingangsbereich. Das Objekt hat hochwertige und rutschfeste Fliesen und ist mit einem Echtholzparkett ausgestattet.

- Wohnung 106: 1.395,00 + 80,00€ TG
- Wohnung 113: 1.175,00€ + 75,00€ TG

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

## Ausstattung

- Neubau/Erstbezug
- TG Stellplatz optional: € 75,00/Monat oder € 80,00/Monat
- Gemeinschaftlicher Innenhof als Treffpunkt für geselligen Austausch
- Optional: Nutzung von Angeboten des Pflegeheims Berckholtzstift, wie Mittagessen oder Spielenachmittage (gegen Gebühr)
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung, dem Tiefgaragenstellplatz und dem Kellerabteil
- 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 Marktwert einschätzung 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. Der nahegelegene Gutenbergplatz, ein beliebter Treffpunkt mit Wochenmarkt und charmanten Cafés, unterstreicht die Attraktivität der Lage. Die nachgefragte, ruhige Lage sowie die gute

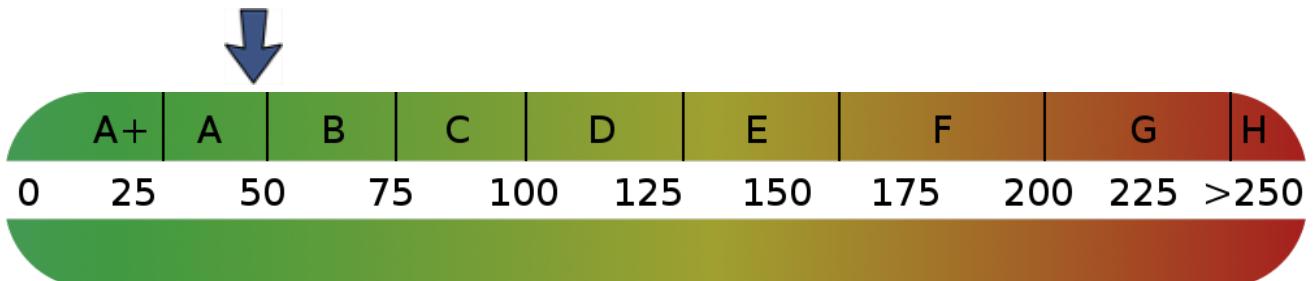
Anbindung erleichtern den Alltag und sorgen zudem für einen hohen Freizeitwert. Die nahgelegene Kaiserallee bindet den Standort an die Innenstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 106

# Exposé - Galerie



Badezimmer 106

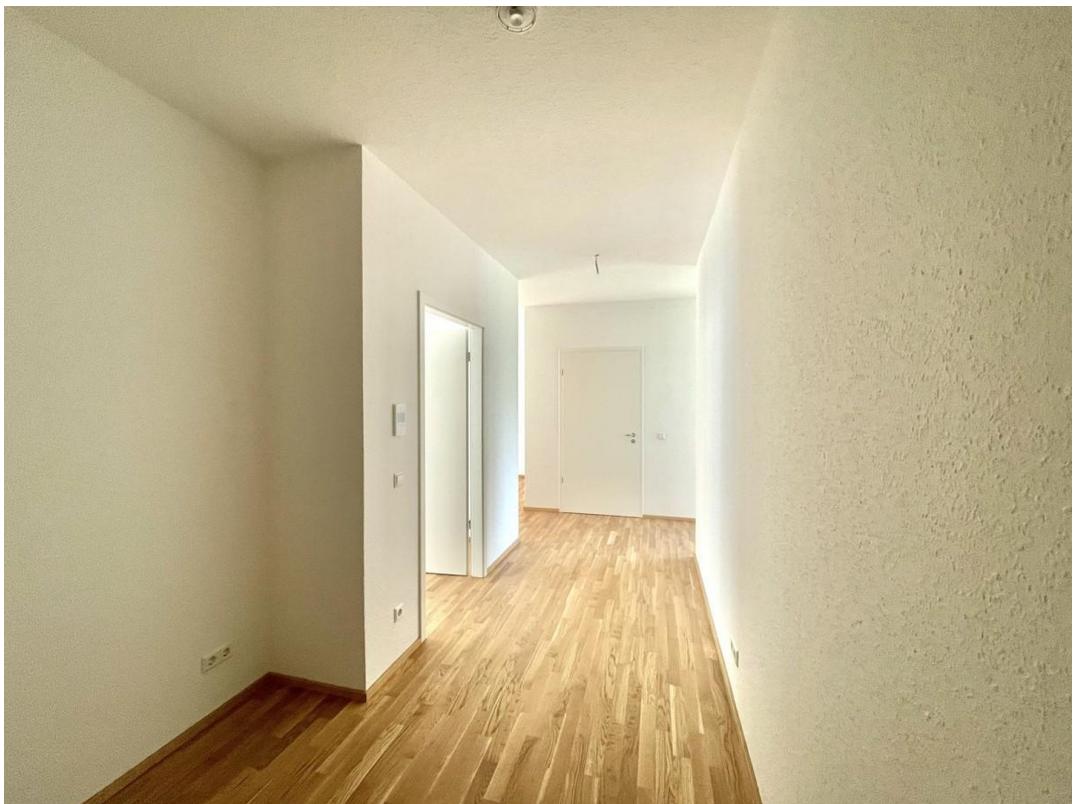


Küche 106

# Exposé - Galerie



Loggia 113



Diele 113

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 113

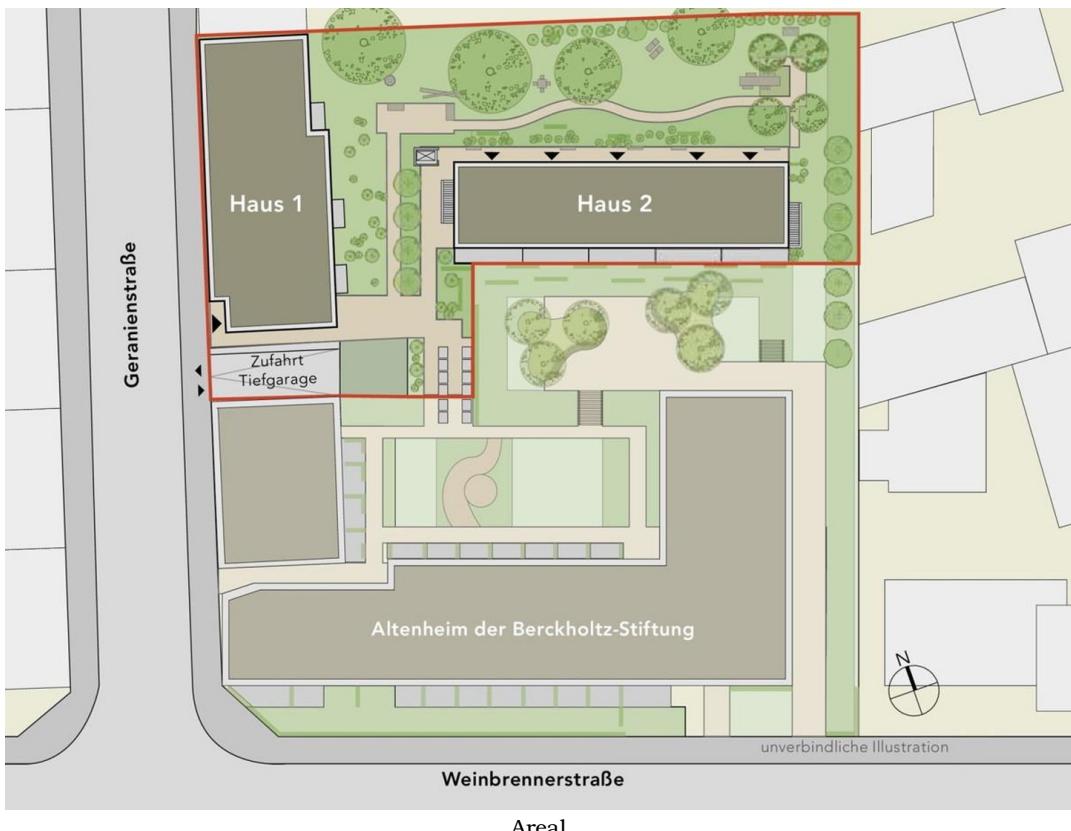


Küche 113

# Exposé - Galerie



Badezimmer 113



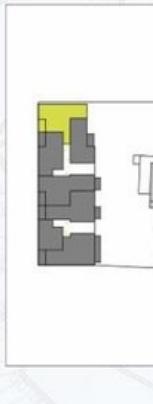
# Exposé - Grundrisse

**Geranienhof**  
WOHNEN IN KARLSRUHE

**Wohnflächen**

Diele	ca. 15,49 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 23,29 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	ca. 13,02 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,10 m <sup>2</sup>
<u>Loggia*</u>	ca. 3,43 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 77,43 m<sup>2</sup></b>

\* Terrassen, Balkone und Loggien sind zu 50% ihrer Nutzfläche berechnet.



Grundriss