

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Lichtdurchflutete und ruhiggelegene Wohnung mit zwei Balkonen



Objekt-Nr. OM-408272

#### Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

Eugen-Richter-Str. 159  
76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	modernisiert
Etagen	7	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,50 m²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	425 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere großzügig geschnittene 3 -Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die 93,5 qm Wohnung befindet in der Nordweststadt, nahe dem städtischem Klinikum und dem Naturschutzgebiet des alten Flugplatzes.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre drei großen lichtdurchfluteten Zimmer aus. Zwischen zwei Räumen wurde ein stilvoller Durchbruch geschaffen, der durch eine moderne Glasschiebetür verbunden ist. Die Lösung sorgt nicht nur für ein offenes Raumgefühl, sondern ermöglicht auch eine flexible Nutzung der Räume – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Auch ein Umbau in eine 4 Zimmer Wohnung ist möglich.

Zwei großzügige Balkone (Ost- und Westseite) laden zum Entspannen im Freien ein und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert:

- Badezimmer und Gäste-WC wurden im Jahr 2003 saniert
- Die Elektrik wurde im Jahr 2013 vollständig erneuert
- Die Fenster wurden 2018 durch 3fach verglaste Modelle ersetzt

Seit 2018 verfügt das Haus über ein Blockheizkraftwerk. Diese effiziente Form der Energiegewinnung ermöglicht eine umweltfreundliche und kostensparende Heiz- und Warmwasserversorgung. Auf Wunsch kann der dort erzeugte Strom kostengünstig bezogen werden.

Außerdem wurde der Fahrstuhl 2012 modernisiert.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Ein Fahrradkeller und zwei Trockenräumen stehen allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt von privat. Wir wünschen keine Makleranfragen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in beliebter Gegend in der Karlsruhe Nordweststadt. Sowohl die Straßenbahn, sowie eine Busverbindung befinden sind fußläufig in 5 min. Es befinden sich verschiedene Ärzte, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte und zwei Cafés in der Nähe. Ein paar Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, eine Bar, eine Buchhandlung und einen Physiotherapeuten finden Sie ebenfalls vor Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer



Ostbalkon



# Exposé - Galerie



Küche



Westbalkon

# Exposé - Galerie



Zimmer



Abstellraum



Gäste - WC



# Exposé - Galerie



Bad



Haus

# Exposé - Galerie



Ausblick



# Exposé - Grundrisse

