

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Neu sanierte 3,5-Zi-Wohnung in Karlsruhe-Neureut



Objekt-Nr. OM-411328

#### Wohnung

Vermietung: **1.370 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stober

Rubensstraße 25  
76149 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                     |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1977                 | Übernahme         | ab Datum            |
| Etagen                | 4                    | Übernahmedatum    | 01.02.2026          |
| Zimmer                | 3,50                 | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 97,22 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 2                   |
| Energieträger         | Fernwärme            | Etage             | 3. OG               |
| Summe Nebenkosten     | 260 €                | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 | Heizung           | Zentralheizung      |
| Mietsicherheit        | 4.110 €              |                   |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Etagen und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert und präsentiert sich nach Abschluss der Arbeiten in einem modernen, hochwertigen Zustand. Sowohl die Böden als auch die Bäder werden vollständig erneuert und sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Das Highlight der Wohnung ist der helle, großzügige Wohnbereich, der offen an die Küche angrenzt und ein freundliches, einladendes Raumgefühl schafft. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der zusätzliche Erholungsfläche im Freien bietet.

Das Tageslichtbad wird mit einer ebenerdigen Dusche und modernen Fliesen ausgestattet, wodurch ein stilvolles und komfortables Wellnessgefühl entsteht. Die Toilette ist separat gehalten – ein praktisches Plus im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist der zentrale Flur, von dem aus alle Zimmer und Räume direkt erreichbar sind. Diese durchdachte Raumaufteilung sorgt für optimale Nutzungsmöglichkeiten und viel Flexibilität bei der Einrichtung.

Ein Kellerabteil und Abstellraum gehören ebenfalls zur Wohnung und bieten zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz in der Tiefgarage, welcher direkten und damit komfortablen sowie trockenen Zugang zum Haus gewährleistet.

## Ausstattung

- 3,5-Zimmer-Wohnung im 3. OG (mit Aufzug)
- Frisch sanierte Wohnung: neue Böden, modernisierte Bäder
- Hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik
- Helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Balkonzugang direkt vom Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Separate Toilette
- Zentrale Diele mit Zugang zu allen Räumen
- TG-Stellplatz mit direktem Zugang zum Haus
- Ruhige Lage in Karlsruhe-Neureut
- Gute ÖPNV-Anbindung (S1/S11) und nahe Einkaufsmöglichkeiten
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen ideal für Singles, Paare oder junge Familien. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Rubensstraße 25 im Karlsruher Stadtteil Neureut, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Neureut zeichnet

sich durch seinen dorfähnlichen Charakter, viel Grün und eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

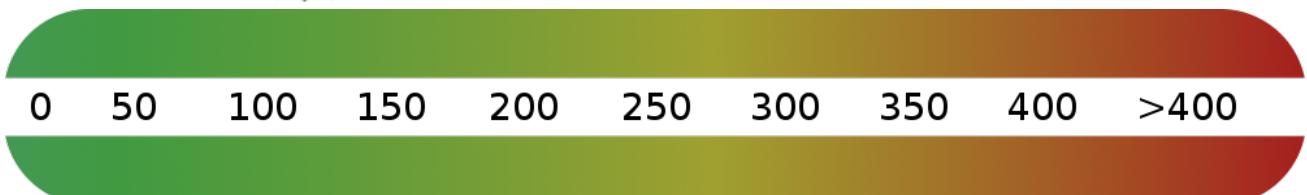
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien S1 und S11 ermöglichen eine direkte und schnelle Verbindung in die Karlsruher Innenstadt. Für Autofahrer bestehen ideale Anschlussmöglichkeiten an die B36 und weiterführend an die A5, sodass auch Pendler von der Lage profitieren.

Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine, Spielplätze, Grünanlagen und weitläufige Spazierwege machen Neureut besonders attraktiv für Familien, Paare und Menschen, die Wert auf ruhiges Wohnen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit legen.

Die Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld macht die Rubensstraße zu einer sehr gefragten Adresse innerhalb von Neureut.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 118,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zu Küche

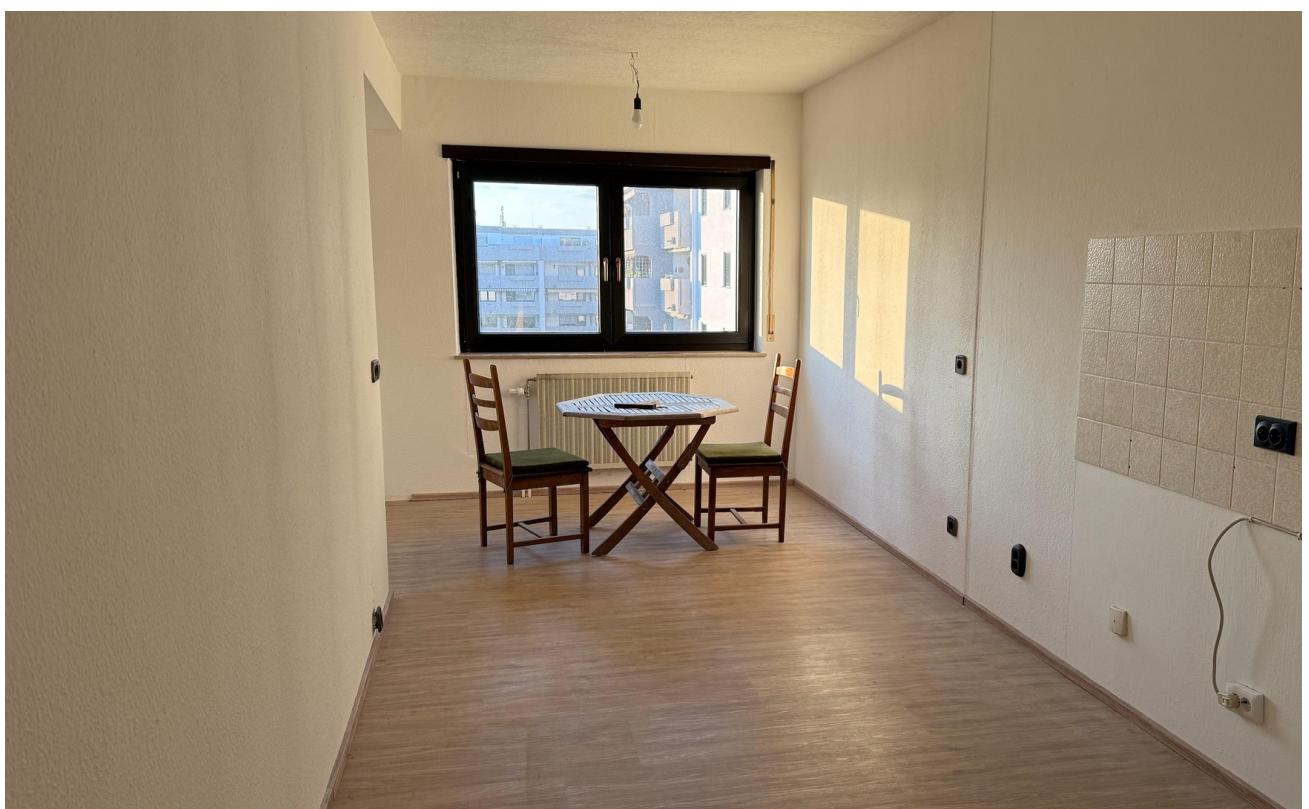


Badezimmer (Musterfoto)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Aussicht

# Exposé - Galerie

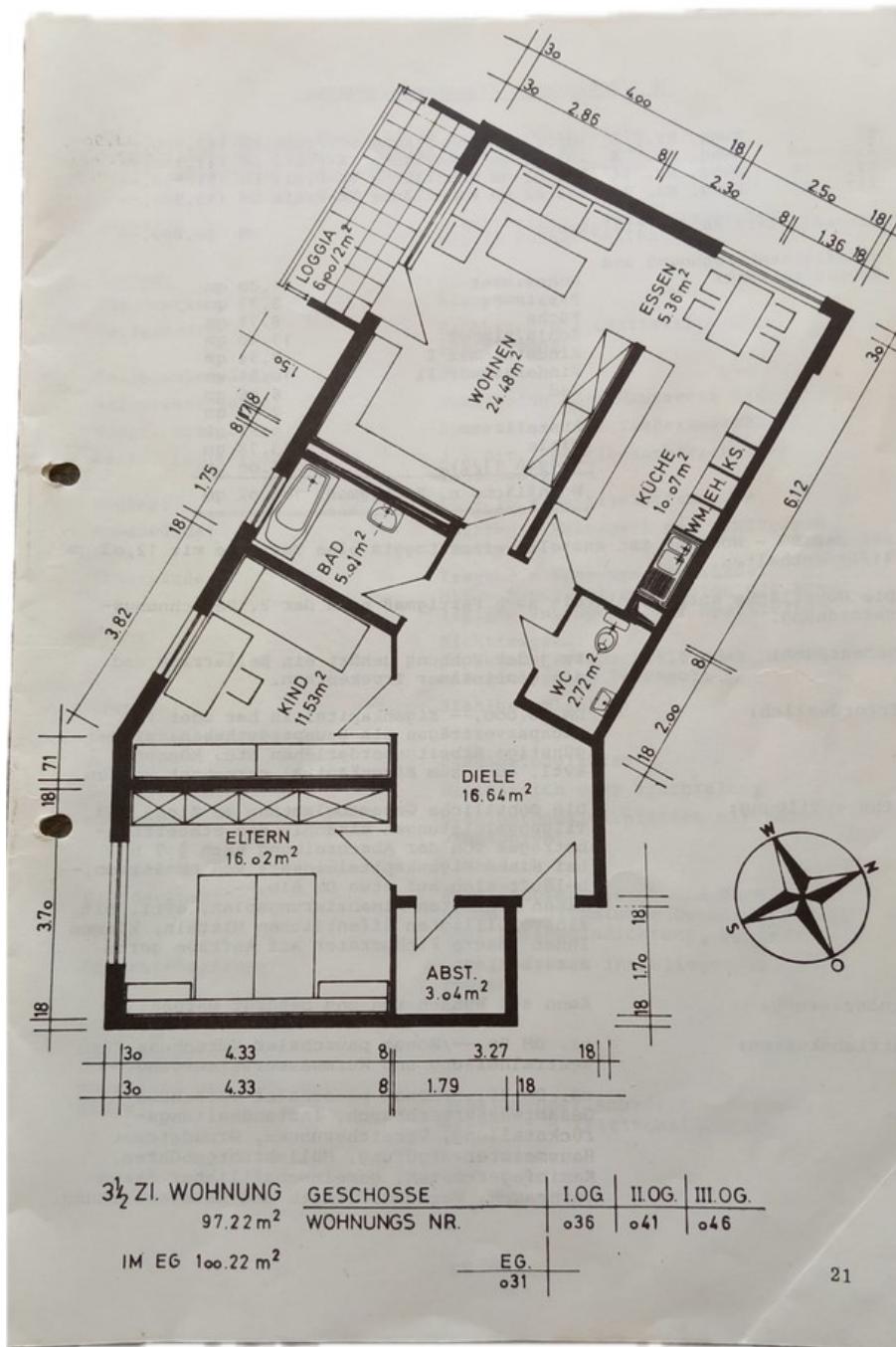


Hauszugang



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss