

# Exposé

## Terrassenwohnung in Karlsruhe-Neureut

**\*3,5 Zimmerwohnung in Karlsruhe mit großer 200m<sup>2</sup> Sonnenterrasse\***



Objekt-Nr. OM-413130

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Senger  
Mobil: 0177 7000333

76149 Karlsruhe-Neureut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	4.950 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	275 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. OG einer gepflegten Wohnanlage im Herzen von Neureut.

In den letzten Jahren wurden hier in beträchtlichem Umfang Sanierungen bzw. Renovierungsarbeiten durchgeführt.

Das Haus verfügt über zwei Aufzüge, über die Sie Ihre Wohnetage ganz bequem erreichen können.

Im Eingangsbereich befinden sich, nebst einer großen Garderobe, die Zugänge zu Küche und Gäste-WC. Gleich im Anschluss kommen Sie in den lichtdurchfluteten Essbereich. Eine Steinverkleidung an der Wand sorgt für besonderes Wohlfühlambiente. Das Schlafzimmer verfügt über einen geräumigen begehbaren Schrank. Eine weitere Besonderheit ist die über 200 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse. Durch Ihre L-Form kann man sie von nahezu allen Wohnräumen begehen.

## Ausstattung

- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank / Zugang zur Terrasse
- Kinderzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- Große Terrasse über 200 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne und WC
- Garderobe
- Gäste-WC
- Kellerabteil
- Breitbandkabel
- Kabel TV / SAT-Anlage

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Fassade des Hauses wird aktuell mit Dämmung isoliert, um die Effizienz zu erhöhen und künftige Heizkosten zu senken.

## Lage

Neureut ist ca. 5 km nördlich von der Karlsruher Innenstadt entfernt und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Karlsruhe. Da dieser Stadtteil bis 1975 eine eigenständige Gemeinde war, lebt man hier wie in einer eigenen Kleinstadt.

Die hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Veranstaltungen aus Kultur und Sport, sowie der dörfliche Charakter mit eigener Ortsverwaltung machen Neureut zu einem begehrten und familienfreundlichen Wohngebiet.

Ein Schulzentrum mit allen Schulen, Sporteinrichtungen mit Hallenbad, Kindergärten, Ärzten und Einkaufszentrum mit vielen Geschäften sind Beispiele für die hervorragende Nahversorgung. Mit der idyllischen Rheinaue im Westen und den ausgedehnten Waldflächen des Hardtwaldes im Osten bietet dieser beliebte Stadtteil herausragende Freizeitmöglichkeiten.

Die Straßenbahn ist in bequemer Nähe und verbindet Neureut auf kurzem Wege mit der Innenstadt. Über die B36 gelangt man schnell auf die Autobahn und alle wichtigen Hauptverkehrsstraßen von Karlsruhe.

Im Ort befinden sich folgende Schulen:

- Südschule (GHS)
- Nordschule (GHS)
- Waldschule (Grundschule)
- Hardtwaldschule (Schule für geistig Behinderte)
- Schulzentrum Neureut (Gymnasium, Realschule, Musikschule, Volkshochschule)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

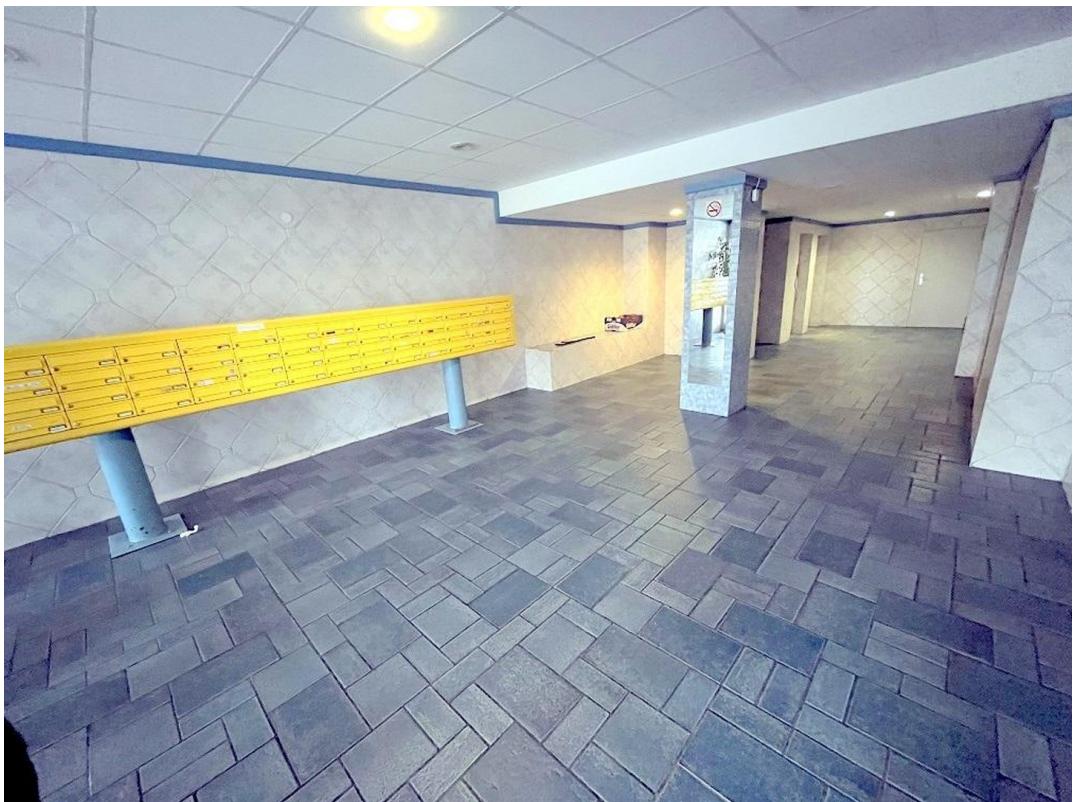
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang Gebäude



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



WC für Gäste



Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer m. begeh. Schrank



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Terrasse Ost

# Exposé - Galerie



Terrasse West



Balkonausblick

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

