

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Karlsruhe

### Mehrfamilienhaus am Rennbuckel



Objekt-Nr. OM-414569

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	566,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	273,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Karlsruhe präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der Straße Am Rennbuckel 13 als attraktive und wertstabile Immobilie mit überzeugendem Gesamtkonzept. Das Objekt vereint eine solide Bausubstanz, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie funktionale Grundrisse und eignet sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über drei Vollgeschosse und bietet gut geschnittene, lichtdurchflutete Wohneinheiten. Balkone und Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und eröffnen den Bewohnern private Rückzugsorte im Freien. Der gepflegte Garten rundet das harmonische Gesamtbild ab und lädt zum Entspannen in ruhiger Umgebung ein.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Nutz- und Abstellflächen. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, wodurch jede Wohneinheit ihren Energieverbrauch individuell und effizient steuern kann.

Eine Garage auf dem Grundstück stellt komfortable Parkmöglichkeiten sicher und erhöht die Attraktivität des Objekts zusätzlich.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre ruhige Lage, den gepflegten Zustand sowie durch ihre nachhaltige Nutzbarkeit. Ein Mehrfamilienhaus mit langfristigem Wertpotenzial in einer gefragten Wohngegend von Karlsruhe.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Karlsruher Stadtgebiet. Die Straße Am Rennbuckel zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft, wenig Durchgangsverkehr und ein überwiegend gepflegtes Wohnumfeld aus. Die Lage verbindet auf ideale Weise Wohnruhe mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahn- und Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Karlsruher Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Die Autobahnanschlüsse sind ebenfalls zügig erreichbar, was die Lage auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Naherholungsflächen, Grünanlagen und Spazierwege befinden sich in der Umgebung und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einer stabilen Wohnlage macht diese Adresse zu einem nachhaltig gefragten Standort.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	281,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



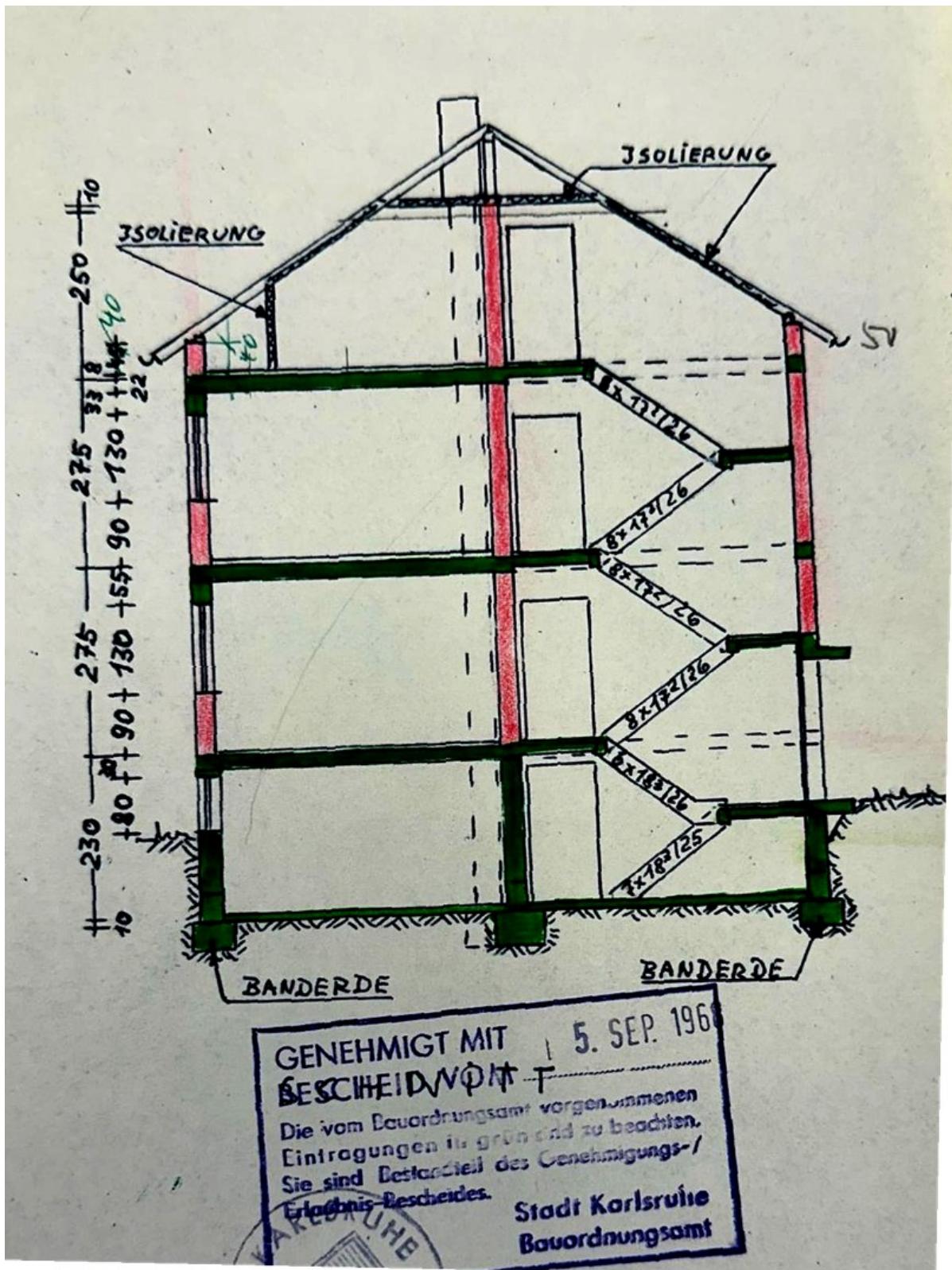
# Exposé - Galerie



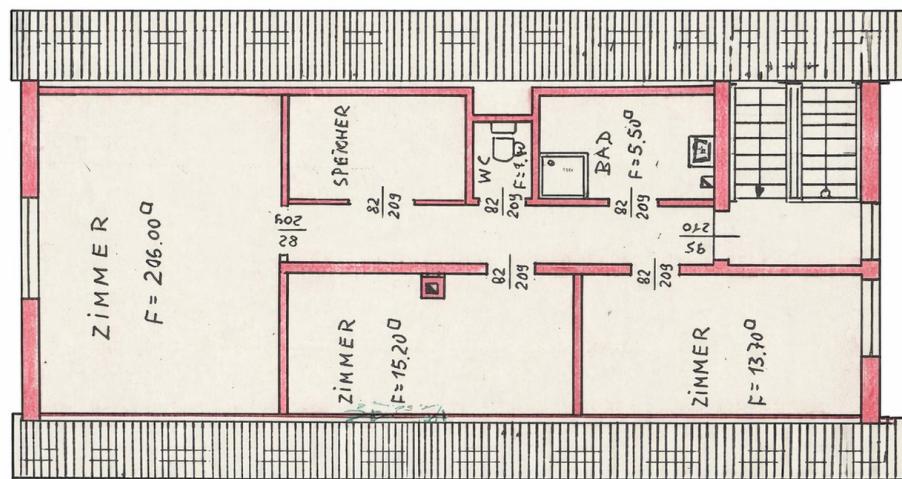
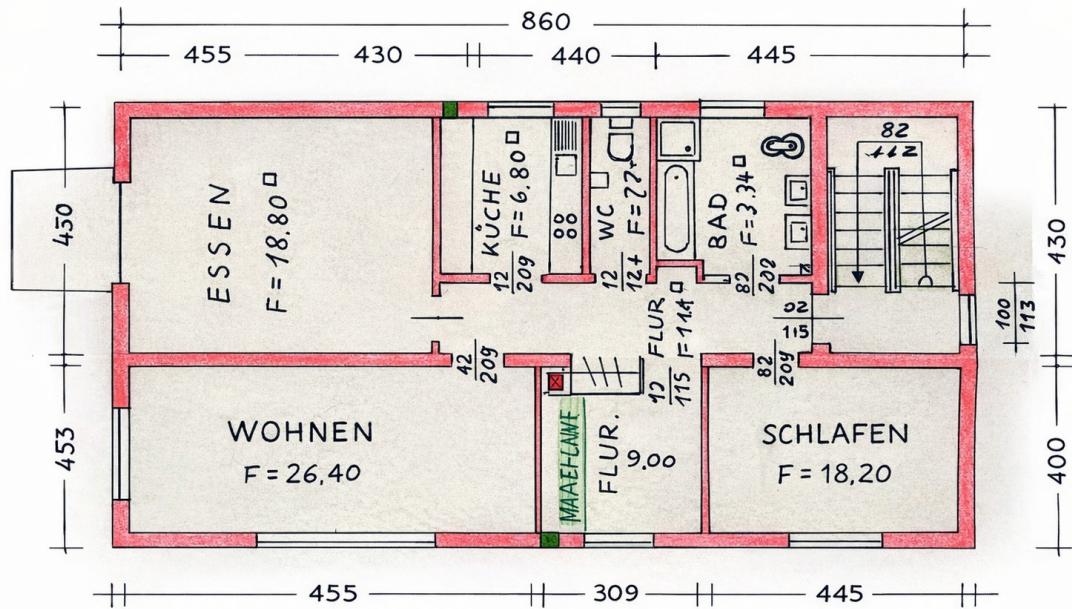
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

