

# Exposé

## Terrassenwohnung in Karlsruhe

### Exklusive Wohnung mit Eigengarten mitten in Karlsruhe



Objekt-Nr. OM-415942

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
Evgenia Kirillova

76137 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,26 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	352 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive helle 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 91,26 m<sup>2</sup> im Karlsruher's Citypark befindet sich im Mittelpunkt zwischen dem Stadtzentrum, Bahnhof und Universität. Mit der Wohnung bekommen Sie einen 115 m<sup>2</sup> Garten zum Eigennutz. Der Gartenzaun mit hochgewachsenen Büschen sorgen für eine exklusive Privatsphäre, die Sie aus allen Fenstern genießen können. Nur in einem Zimmer sind die Fenster auf eine ruhige Einbahnstraße gerichtet. Sie bekommen die Vorteile eines Hauses mit Eigengrundstück in Schrittnähe vom Stadtzentrum ohne die Notwendigkeit, Treppen zu steigen. Elektrische Jalousien an allen Fenstern sorgen per Knopfdruck für Ihre Sicherheit. Die Möbel und Technik, die Sie auf den Fotos sehen, können in der Wohnung bleiben und sind im Kaufpreis enthalten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Mit einem Glas Wein, zwischen dem Wohnbereich und Eigengarten, werden Sie Tag für Tag das südliche Rheinklima genießen.

Die Wohnung verfügt über

- Wohn/Essbereich (31,74 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur Terrasse
- geräumiges Schlafzimmer (17,6 m<sup>2</sup>)
- Arbeitszimmer/Kinderzimmer (10,8 m<sup>2</sup>)
- helles Badezimmer mit Dusche und Bad (9,09 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC (2,02 m<sup>2</sup>)
- 2 Abstellräume (1,68 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (17,45 m<sup>2</sup>)
- Garten (ca. 115 m<sup>2</sup>)
- Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
- Stauraum im Keller
- Parkettboden, Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- ein Aufzug erleichtert den Zugang zu allen Etagen
- 3-fach-verglaste Fenster

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

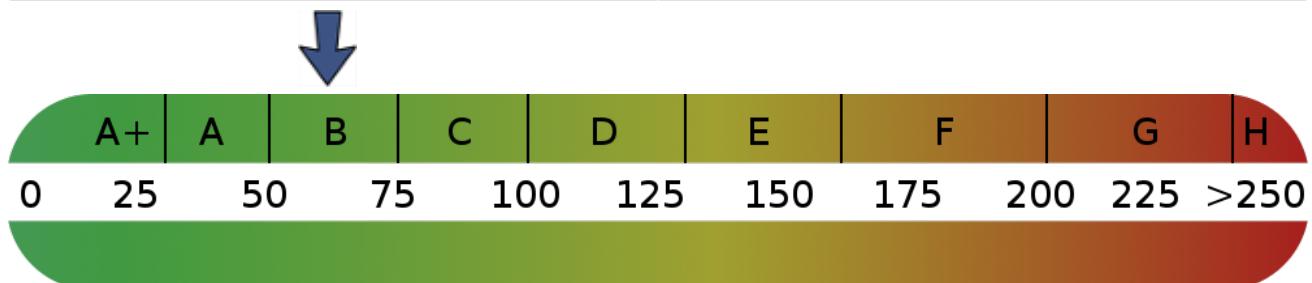
Diese gepflegte Wohnanlage befindet sich im Erdgeschoß eines Mehrfamilienhauses im Citypark Karlsruhe. Die Terrasse, Garten und ein grüner Innenhof bieten ideale Möglichkeit zur Erholung in der City. Die Wohnung liegt direkt am neuen Stadtpark. Hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Die Karlsruher Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß, mit dem Rad oder Bahn. In der näheren Umgebung befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie

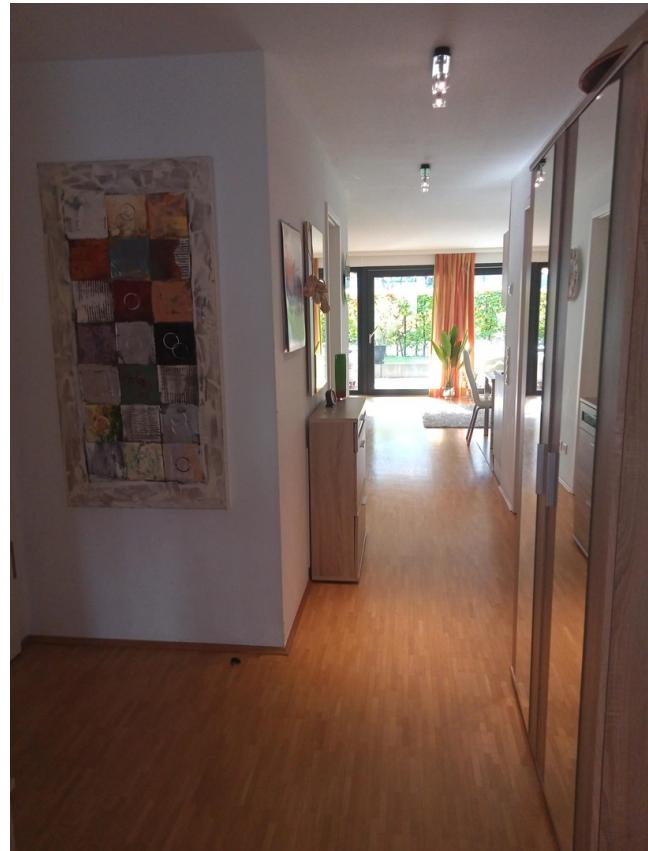


Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche und Bad



Badezimmer mit Dusche und Bad



Badezimmer mit Dusche und Bad

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche und Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Garten



Garteneingang

# Exposé - Galerie



Terrasse

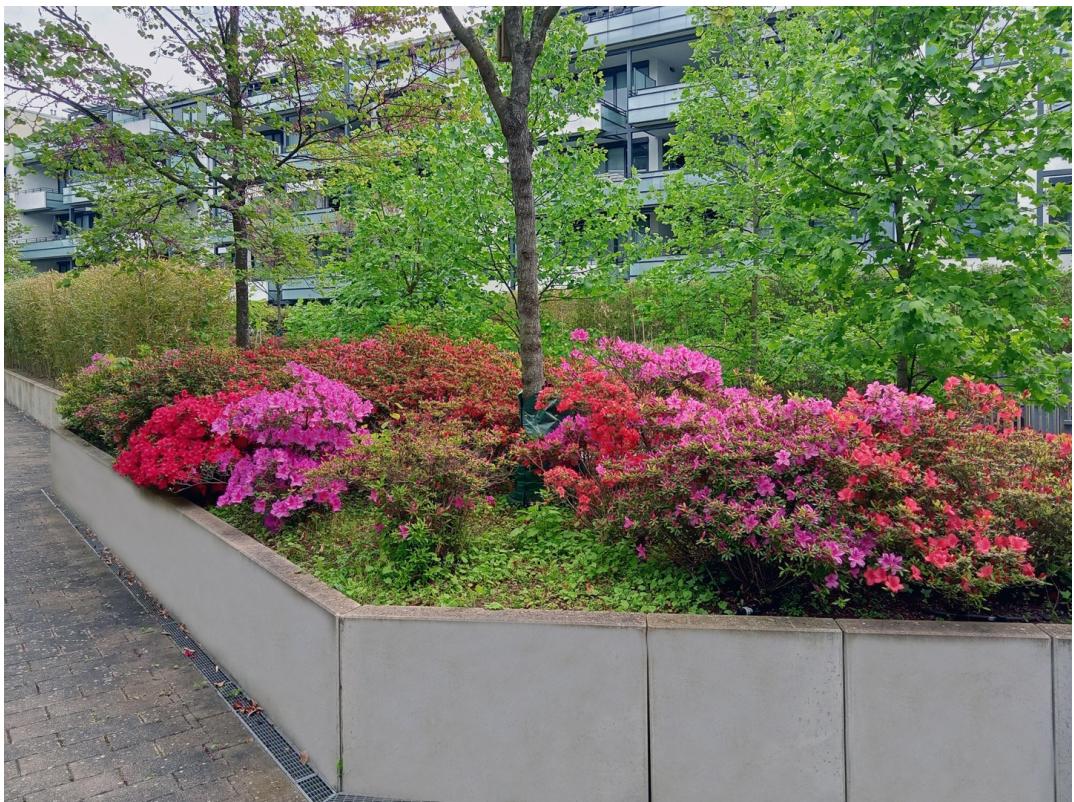


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Innenhof

# Exposé - Galerie

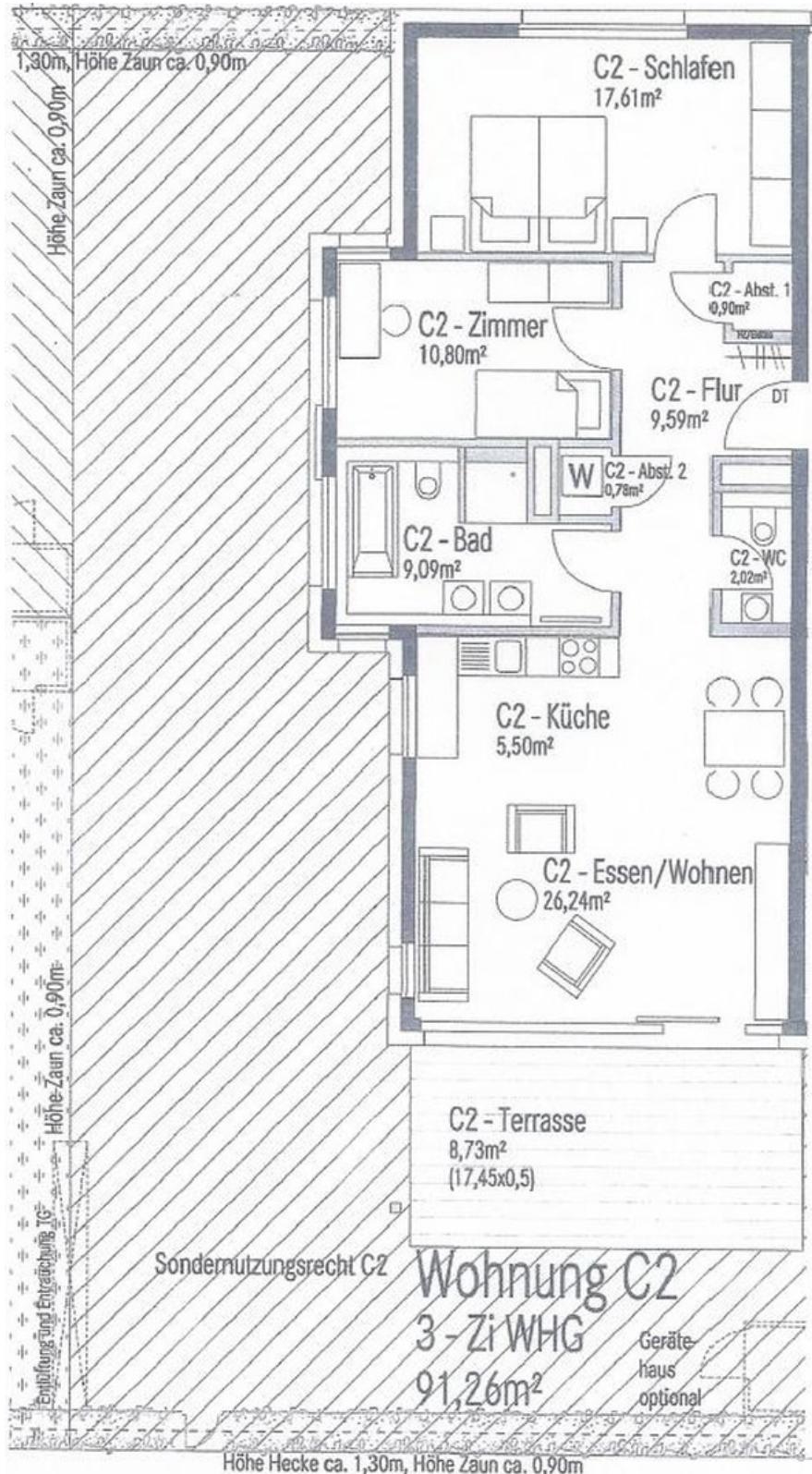


Innenhof



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss