

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Bieterverfahren: Moderne Wohnung am City-Park



Objekt-Nr. OM-417437

#### Wohnung

Verkauf: **500.000 €**

Anna-Lauter-Straße 4  
76137 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2008	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	97,41 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Citypark Karlsruhe-Südstadt in ruhiger, barrierefreier Lage. Sie liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2008 und ist über einen Aufzug erreichbar.

Die Wohnfläche beträgt ca. 97,41 m<sup>2</sup> und bietet eine funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare und Familien als auch für Kapitalanleger.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und verfügt über einen Zugang zum Süd-Balkon. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Drei weitere Zimmer stehen zur flexiblen Nutzung als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Es sind zwei Badezimmer vorhanden: ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC sowie ein weiteres Bad mit Dusche und WC.

Zur Ausstattung gehören Parkettböden, Fußbodenheizung sowie ein barrierefreier Zugang. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich stehen ein Kellerabteil, ein Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Die Wohnanlage ist gepflegt und bietet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und den öffentlichen Nahverkehr.

## Ausstattung

Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Süd-Balkon

Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

3 weitere Zimmer (flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro)

Zwei vollwertige Badezimmer:

1 großes Tageslichtbad mit Badewanne und WC

1 weiteres Bad mit Dusche und WC

Tiefgaragenstellplatz (inkludiert)

Kellerabteil, Fahrradkeller, Wäscheraum

Barrierefreier Zugang über Aufzug

Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit sehr guter Infrastruktur

Schnelles Internet (über Kabel, DSL und Glasfaser bis in die Wohnung, zuletzt 1Gbit)

Balkonkraftwerk für eigene Stromproduktion

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Die Wohnung wird im Bieterverfahren angeboten.

Der angegebene Preis von 500.000 € stellt den Startpreis dar.

Bei Interesse laden wir Sie nach vorheriger Absprache zu einer Besichtigung ein. Im Anschluss können Sie ein schriftliches Kaufgebot abgeben.

## **Lage**

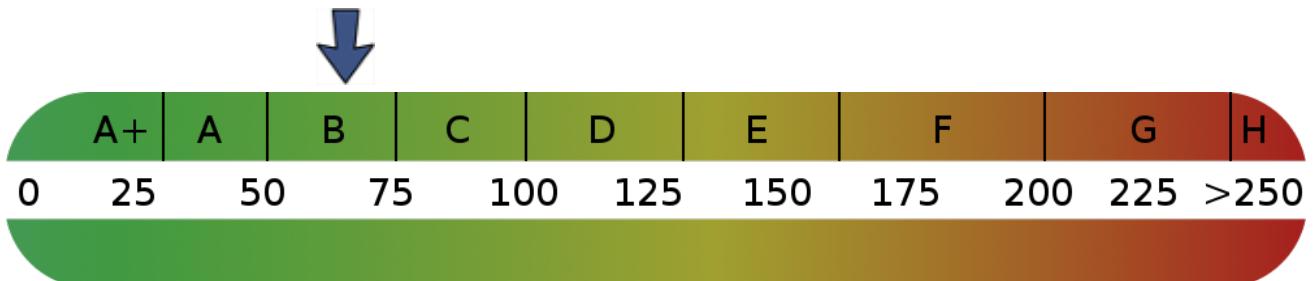
Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Karlsruhe – ruhig und zentral zugleich. Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen, Kindergärten und Parks sind fußläufig erreichbar. Die Südstadt überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussicht Südbalkon Innenhof

# Exposé - Galerie



Balkon



Stauraum

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 / Büro



Schlafzimmer 2 / Büro

# Exposé - Grundrisse

