

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### KA-Nordstadt 4 Zi.-ETW im 1. OG zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-418551

#### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

76149 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine einmalige Gelegenheit in der Karlsruher Nordstadt - eine vergleichbare Wohnung werden Sie kaum finden!

Bestlage im 1. OG mit Blick ins Grüne rundum.

Verkauf von privat - ohne Maklergebühren.

Die gesamte Wohnung wurde in 2025 neu renoviert und ist im Flur, Wohnzimmer & Küche mit einem atmungsaktiven Rauhputz ausgestattet.

Alle Zimmer sind mit Echtholzparkett ausgestattet,

Ausnahme bilden Küche, Bad & WC, welche gefliest sind.

Einbauschränke in allen Schlafräumen, Küche neuwertig in Hochglanz grau sowie mit allen Geräten.

Bad mit Echtglasdusche und Kunststoff-Badewanne raumhoch gefliest.

Keller gemauert mit Fenster und Stahltür, separater Trocken- & Fahrradkeller vorhanden.

Das Haus wurde in 2024/2025 saniert: Dach neu, Fassade neu, Treppenhaus neu gestrichen, alle Fenster 3-fach verglast neu!

Excellente Wärme- & Schalldämmung.

Der neue Energieausweis ist in Erstellung und wird noch besser ausfallen!

Ein TG-Stellplatz direkt angrenzend ist für 25.000 Euro zu erwerben, weitere Stellplätze möglich!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

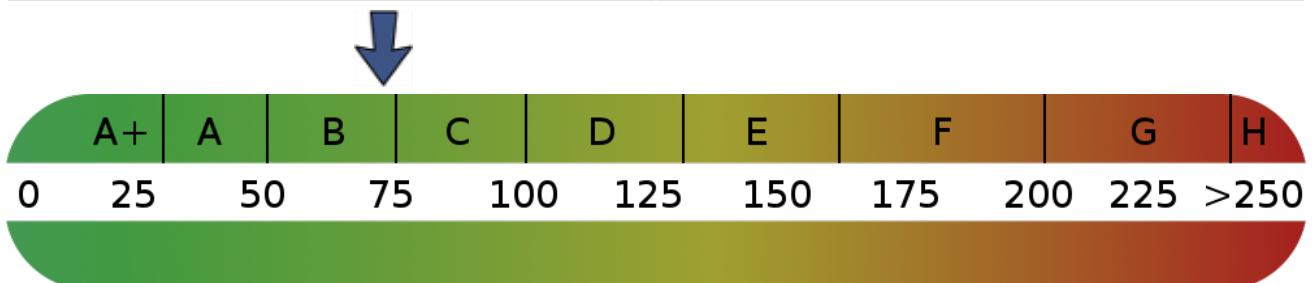
In der von Grün umgebenen Nordstadt in Karlsruhe befindet sich die angebotene Wohnung in Bestlage im 1. OG eines neu sanierten MFH mit Südausrichtung und Südbalkon weitab der Strasse und in absolut ruhiger Lage. ÖPNV und TG zu Fuss in wenigen Schritten erreichbar, optimale Lage für Familien mit Kindern aber auch Paare die gerne zentrumsnah und trotzdem ruhig wie in einem Park wohnen möchten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Südansicht

# Exposé - Galerie



Grundstück



Fassade neu

# Exposé - Galerie



Ruhige Lage



Grosszügiger Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer



neu renoviert

# Exposé - Galerie



Einbauschränke mit viel Platz



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Küche neuwertig



Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad mit Echtglasdusche



Gäste WC

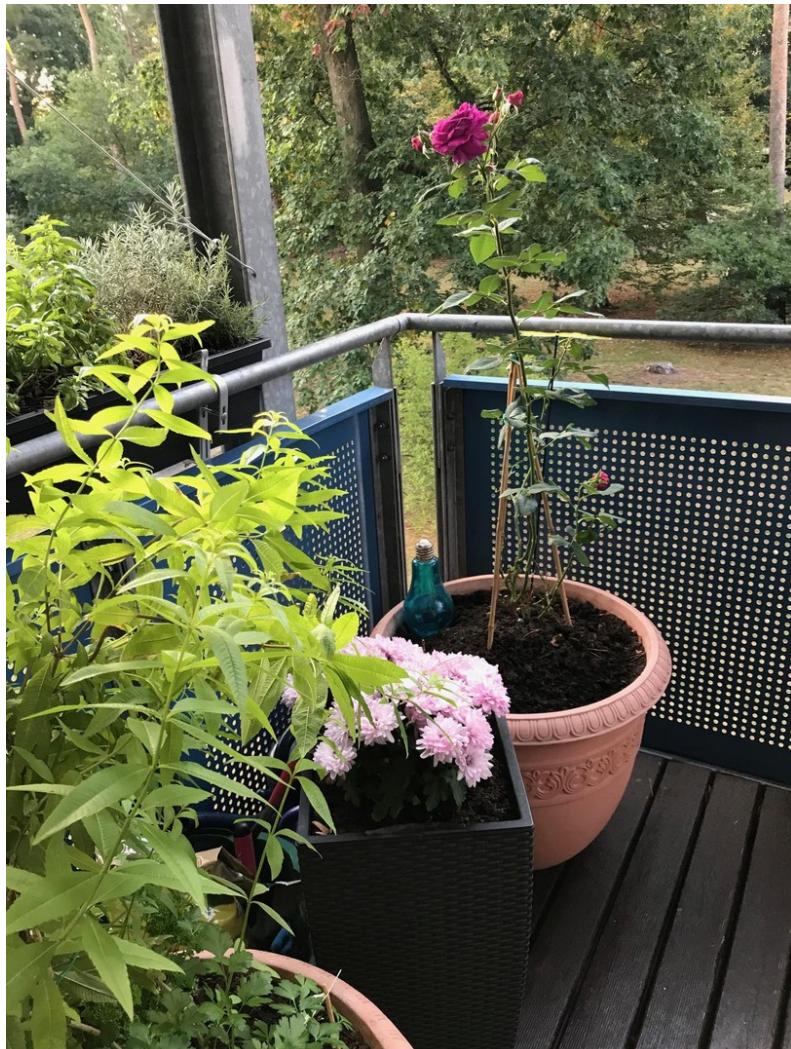
# Exposé - Galerie



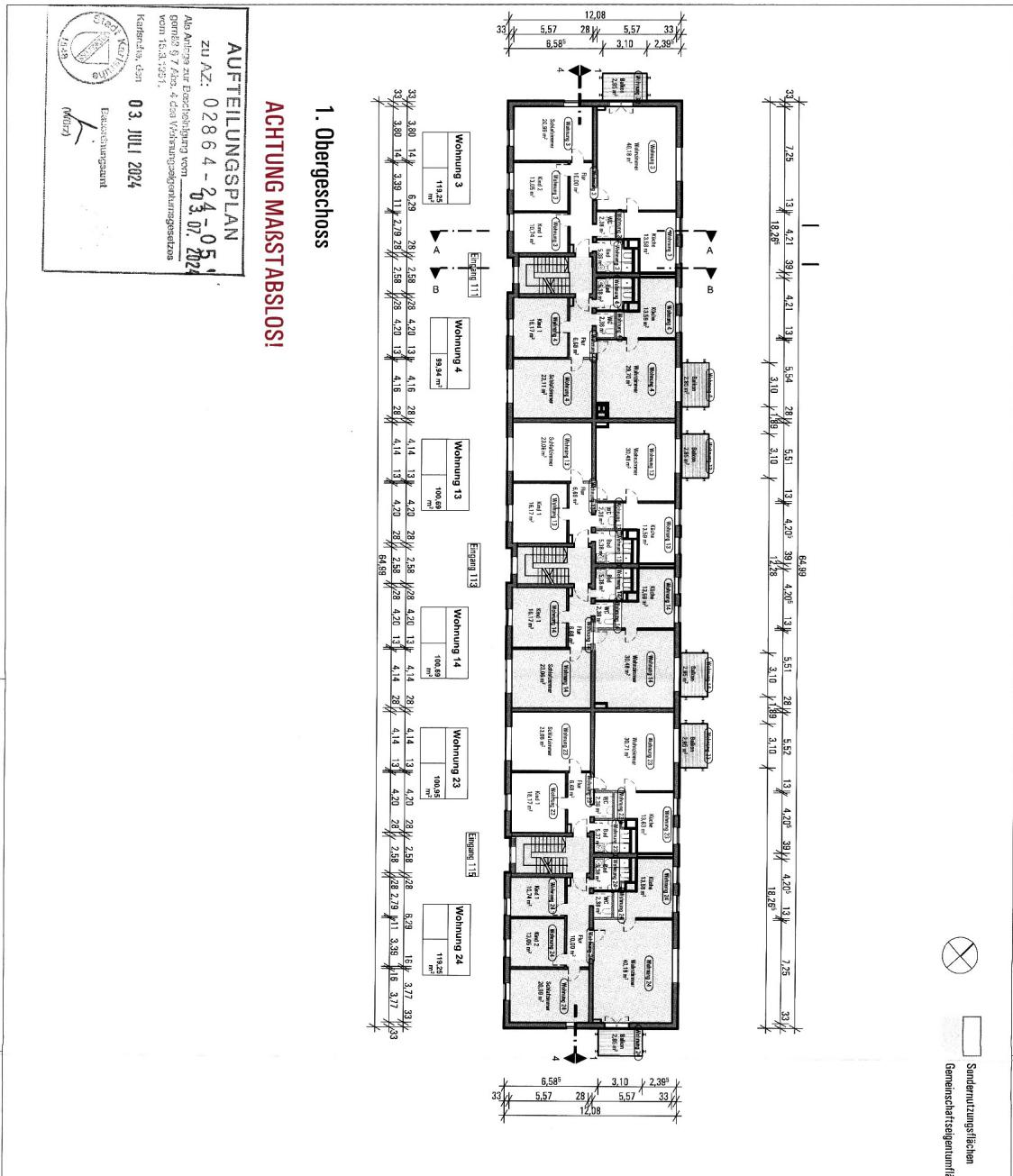
Südbalkon mit herrlichem Blick



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Projekt	Bauherr	Änderung	von	Datum	Index
<b>BV 24-04 WEG Kanalweg</b> Kanalweg 111-115 Vertr. durch PlanB Immobilien GmbH 76149 Karlsruhe Flurstück 24488/2	WEG Kanalweg 111-115 Vertr. durch PlanB Immobilien GmbH Anna-Lauter Str. 8 76137 Karlsruhe				
Planverfasser	Thomas Fabinsky Dipl.-Ing. Freier Architekt BDA Hirschstrasse 89 76137 Karlsruhe	Planungsstufe + Planinhalt <b>Abgeschlossenheit</b> <b>1.0G</b>	Maßstab <b>ACHTUNG MARSTABSLOS!</b> Planformat <b>DIN A3</b> <b>420 x 297 mm</b>	Bearbeiter <b>G03</b>	Datum 10.06.2024 Index
		Sämtliche Tür- und Brüstungshöhen beziehen sich auf DK FF8.			

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planverfassers und urheberrechtlich geschützt. Veröffentlichungen und Weitergabe an Dritte erübrigen nur eine ausdrückliche Genehmigung des Planverfassers. Bei Missbrauch duldet keine Schriftliche Verurteilung.