

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 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	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 Rauputz 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 Stahltüre, separater Trocken- & Fahrradkeller vorhanden.

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

Exzellente 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/(m²a)
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

