

# Exposé

## Maisonette in Karlsruhe

**Ruhige, helle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon  
in Karlsruhe**



Objekt-Nr. OM-423125

### Maisonette

Vermietung: **1.650 € + NK**

76135 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1911	Mietsicherheit	4.950 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung befindet sich im 2. OG und Dachgeschoss eines kernsanierten und modernisierten 3-Familienhauses. Es gibt jeweils nur eine Wohnung je Etage. Besonders hervorzuheben ist das große offene Studio im Dachgeschoß und der Balkon auf der Südseite. Der wunderbar freie Blick geht auf das weiträumige begrünte Innenareal mit hohen alten Bäumen. Dank des Altbauhaus haben die Decken eine angenehme Höhe.

Die Wohnung eignet sich nicht für WGs.

## Ausstattung

Eichenparkett, hochwertige Fliesen, Wohn- und Eßzimmer mit offener Küche und Balkon auf der Südseite. Bad verfügt über zwei kleine Tageslichtfenster.

Die Einbauküche wird vom Vermieter mit Dunstabzugshaube, Herd, jedoch ohne Geschirrspülmaschine und Kühlschrank vermietet.

Das Haus wird komplett über eine Pelletheizung versorgt (WW/HZ), was die Energiekosten erheblich senkt.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Da wir Wert auf ein gutes Zusammenleben aller Parteien im Haus legen und selbst im Erdgeschoss wohnen, würden wir uns über eine kurze schriftliche Vorstellung Ihrerseits freuen. Erzählen Sie uns wer Sie sind, was Sie machen und mit wem Sie bei uns einziehen möchten und was Sie sonst noch gerne mitteilen möchten.

Wir würden uns ein ruhiges Paar in gesetztem Alter wünschen.

Wir freuen uns darauf, Ihre Bekanntschaft zu machen.

## Lage

Ruhige Lage in Beiertheim, einem Gründerzeitviertel, zugleich sind Bahnhof und Straßenbahn zu Fuß leicht erreichbar. Alle Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (Aldi, Bäckerei, Apotheke, Nahkauf, Frisör, Sparkasse, Fitness-Studio, usw.) in der Nähe.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Balkon (Bodenbelag in Arbeit)

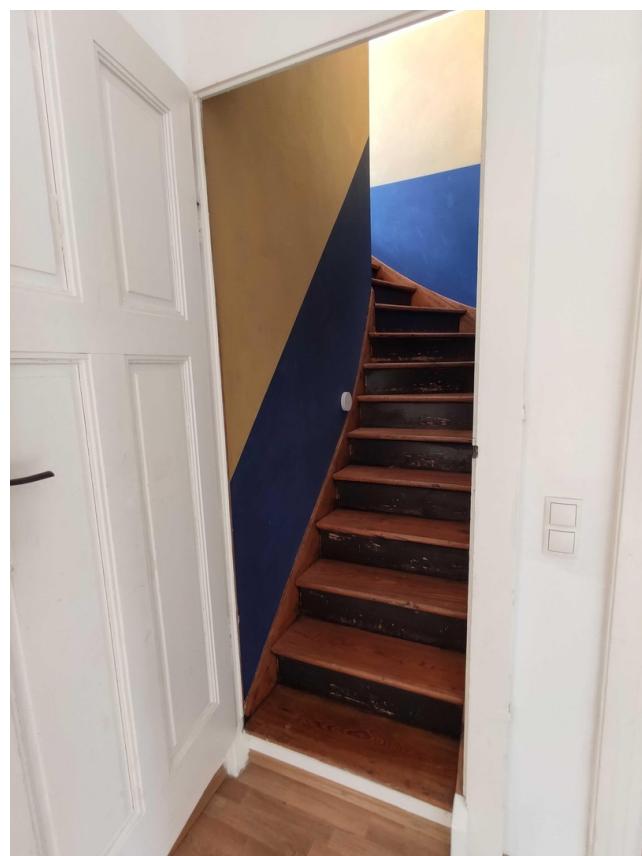


WZ Fensterseite

# Exposé - Galerie



WZ Einbauschrank



Innentreppen in das Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachstudio Nordseite



Dachstudio Südseite

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer 1



Kleines Zimmer 2

# Exposé - Galerie

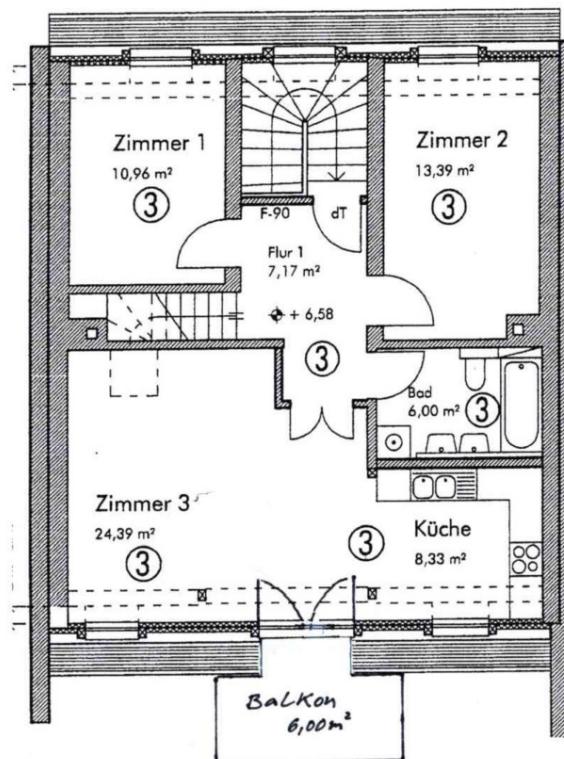


Bad



Badfenster

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

