

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

### 1 1/2 ZKB im westlichen Karlsruhe



Objekt-Nr. **OM-425550**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **550 € + NK**

76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	1,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	145 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.650 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es ist eine ca. 44 m<sup>2</sup> große 2-Zimmerwohnung ab 01.05. zu vermieten. Die Wohnung befindet sich im DG (2.OG). Durch 2 Gauben gibt es wenige Dachschrägen und es gibt genug Stellfläche für Kleider- / Schränke.

Diele und Flur gehen in das Wohnzimmer über. Daher ist die Wohnung leider nicht WG geeignet (siehe Grundriss).

Die kleine Einbauküchenzeile inkl. Herd sowie Kühlschrank (mit Gefrierfach) verbleiben in der Küche. Die Küchenzeile ist in der Miete enthalten.

Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

In das geräumige Schlafzimmer scheint die Morgensonne. Das Wohn-/Esszimmer ist Richtung Süden ausgerichtet.

Im Sommer kann man dank gegenüberliegender Fenster gut querlüften.

## Ausstattung

Im Keller befindet sich ein eigenes, ca. 5 m<sup>2</sup> großes, abschließbares Kellerabteil. Darüber hinaus steht im Waschraum eine Münzwaschmaschine und ein - Trockner. In der Wohnung ist leider kein eigener Waschmaschinenanschluss vorhanden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

Das gepflegte Wohnhaus liegt in Knieligen in einem ruhigen Wohngebiet mit einem guten Anschluss an den Nahverkehr. Die S5 fährt von der Haltestelle "Siemens" (ca.4 min entfernt) durch bis in die Innenstadt und zum KIT in ca. 20 Minuten.

Wer hier wohnt, kann in der Freizeit auch die Nähe zum Rhein und zur Pfalz genießen.

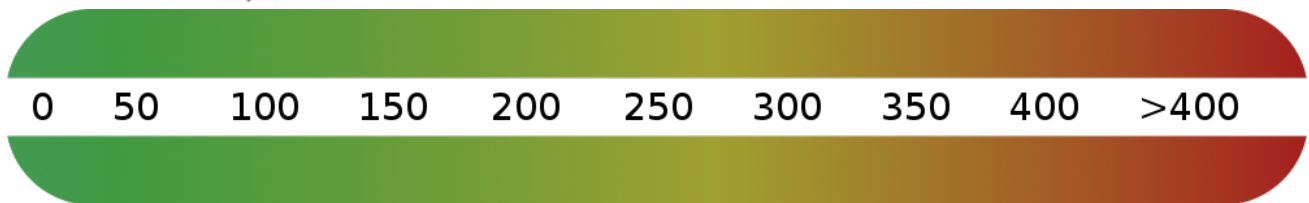
Ein Penny, Aldi und Bauhaus sind in der Umgebung vorhanden.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,20 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

