

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Provisionsfrei: Schöne, helle und ruhige 3-Zimmerwohnung mit Balkon in der Karlsruher Oststadt



Objekt-Nr. OM-429008

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

76131 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,10 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, ruhige Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (4. OG, keine Dachschrägen, kein Aufzug) eines MFH mit 10 Parteien und bietet einen schönen Ausblick vom sonnigen West-Balkon.

72,1 qm Wohnfläche verteilen sich auf 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Abstellraum und Balkon. Die Wohnung hat eine sehr praktische Aufteilung und jede Menge Stauraum.

Sie wurde 2004 komplett saniert: Badsanierung, alle Bodenbeläge (Echtholz-Parkett, Fliesen), Wände, Stromleitungen, Steckdosen, Ersatz der Gastherme durch einen elektronischer Durchlauferhitzer, neue weiße Zimmertüren.

Der Küchenboden wurde 2012 mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die letzte Modernisierung fand 2021 statt, es wurde ein neuer Echtholzparkettboden im Flur und Schlafzimmer verlegt (Eiche creme gebürstet).

Auf dem West-Balkon können Sie ab dem frühen Nachmittag die Sonne und abends den Sonnenuntergang genießen. Im zusätzlichen Abstellraum können unter anderem Auflagen von Balkonmöbel verstaut werden. Eine Markise spendet an heißen Sommertagen angenehm Schatten.

Im weiß gefliesten Tageslichtbad befindet sich eine große Badewanne, ein schwarzer Granitboden und eine schwarze Spanndecke. Die Armaturen sind hochwertig von Grohe, Waschbecken, WC von Villeroy und Boch, die Badewanne von Duscholux. Als Spritzwasserschutz beim Duschen wurde eine maßgefertigte Glaswand von Heiler eingebaut.

Viel Stauraum bietet der Abstellraum, die Nische für die Garderobe könnte als zusätzlicher Abstellraum gestaltet werden.

Zu der Wohnung gehört ein abgeschlossener, ca. 11 qm großer, trockener Kellerraum mit Stromanschluss und ein ca. 8 qm großer, abgeschlossener Dachboden-Raum mit Schräge. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen Trockenraum im Dachboden. Die Dämmung des Dachbodens sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Bei der Heizung handelt es sich um eine Öl-Zentralheizung, Warmwasser wird mit einem sparsamen elektronischen Durchlauferhitzer von Stiebel Eltron aufbereitet, dieser wurde 2022 erneuert.

Langfristig ist eine Heizung mit Fernwärme möglich.

Die Wohnung ist WG-geeignet (keine Durchgangszimmer).

Ausstattung

Das Hausgeld beträgt inkl. Rücklagen, Heizkosten, Wasser, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Müll, Hausverwaltung etc. 378,00 € (228,20 Euro Nebenkosten, 149,80 Euro Rücklagen).

Grundsteuer: 149,88 Euro pro Jahr.

Ein KFZ-Stellplatz direkt vor der Haustür kann für 18 Euro im Monat angemietet werden. Bei Bedarf können auch mehrere Stellplätze angemietet werden.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer bewohnt und ist frei.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Der Verkaufspreis (VHB) beinhaltet die komplette Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte, Kühlschrank und Waschmaschine. Selbstverständlich auch die angesparten Rücklagen.

Ein Energieausweis liegt vor.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung ist sehr ruhig, die Hausgemeinschaft freundlich und angenehm. Fußläufig sind mehrere Supermärkte, eine Drogerie, Kindergarten, Schule, Baumarkt, Ärzte und Apotheke erreichbar.

Schnell sind Sie auf der Autobahn, in der Innenstadt oder am KIT. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, eine Strassenbahnhaltestelle ist zu Fuß in 2 min zu erreichen, zwei weitere Haltestellen in ca. 5 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur_02

Exposé - Galerie



Flur_03



Bad_01

Exposé - Galerie



Bad_02



Bad_03 ohne Deko

Exposé - Galerie



Küche_01



Küche_02

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_01



Wohnzimmer_02

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_01



Schlafzimmer_02

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer_01



Balkon_01

Exposé - Galerie



Ausblick_Balkon_02



Ausblick_Balkon_01

Exposé - Galerie



Haus_Balkonseite



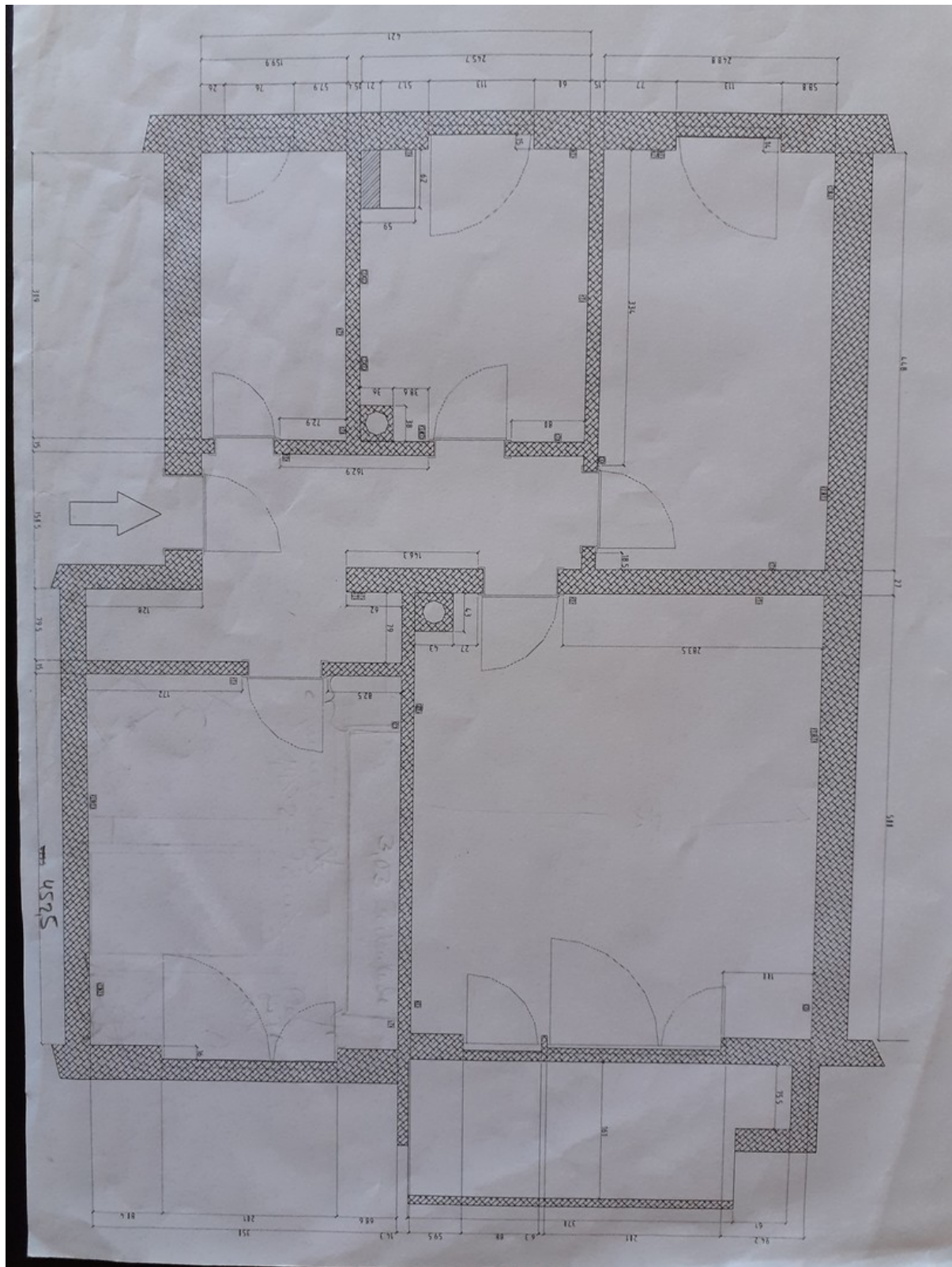
Haus_Rückseite_Stellplätze

Exposé - Galerie



Ausblick_Küchenfenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss_2

Exposé - Grundrisse



Grundriss_1