

# Exposé

## Maisonette in Karlsruhe

### Charmante 3-Zimmer Maisonette in der Karlsruher Oststadt



Objekt-Nr. OM-429031

**Maisonette**

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniela

76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Karlsruhe-Oststadt

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Hauseingang und erstreckt sich über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Zusätzlich gehören ein separater Kellerbereich mit Vorratsraum sowie ein Hobbyraum zur Einheit.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit Tiefgarage.

Aufteilung:

Erdgeschoss

- Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Separates WC
- Flur
- Terrasse mit seitlichem Sichtschutz und eigener Mini-Garten

Obergeschoss

- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche/WC
- Flur
- Balkon

Keller

- Vorratsraum
- Hobbyraum

(Nutzfläche, nicht zur Wohnfläche gerechnet)

Ausstattung & Zustand

- Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Nutzfläche im Keller
- Eigener Hauseingang mit Vorgarten
- Kunststoff-Isolierglasfenster, im Wohnzimmer und Schlafzimmer noch Holzfenster
- Kunststoffrollläden
- Heizung: Gasetagenheizung
- Warmwasser über Gastherme
- Bad modernisiert 2016
- Dusche/WC erneuert 2020
- Terrasse erneuert 2019

- Balkonüberdachung vorhanden

- Einbauküche vorhanden

#### Gebäude & Anlage

- Baujahr 1987/1988

- Massivbauweise

- Voll unterkellert

- Tiefgarage mit PKW-Stellplatz

- Gepflegte Wohnanlage mit Gemeinschaftsgarten und laufender Instandhaltung

#### Energieangaben

- Energieausweis: Verbrauchsausweis

- Endenergieverbrauch: 89 kWh/(m²·a)

- Energieeffizienzklasse: C

- Wesentlicher Energieträger: Erdgas

- Baujahr Gebäude: 1987

- Energieausweis gültig bis: 16.07.2028

#### Lage

- Karlsruhe-Oststadt

- Straßenbahnhaltestelle ca. 300 m

- Innenstadt (Marktplatz) ca. 2,5 km

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der Umgebung

Verkauf von privat. Aktuell selbst genutzt, voraussichtlich ab Mai bezugsfrei. Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht.

## Ausstattung

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Zentrale Lage in der Karlsruher Oststadt. Der Stadtteil besticht durch seine Nähe zum KIT, dem Technologiepark und der Innenstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, die nächste Haltestelle ist ca. 300m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

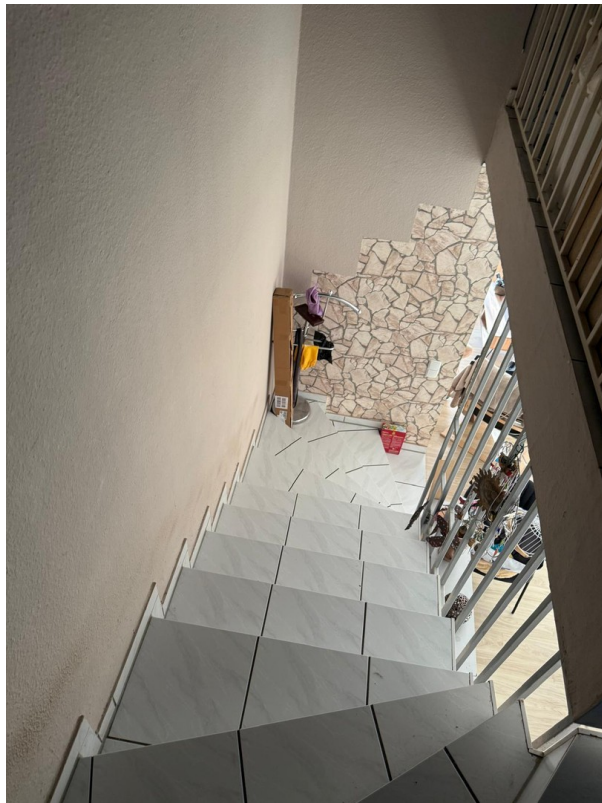




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

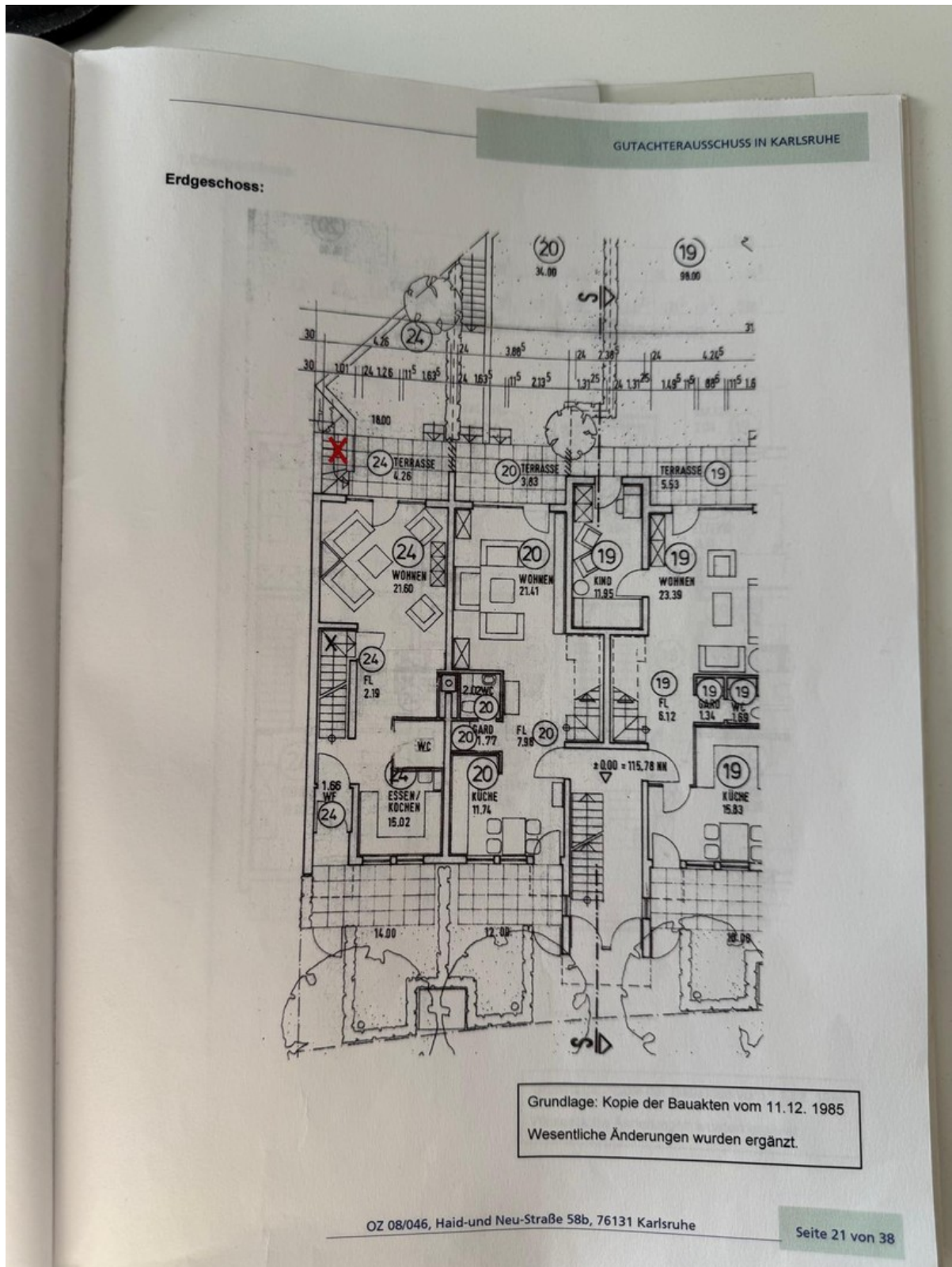


# Exposé - Galerie





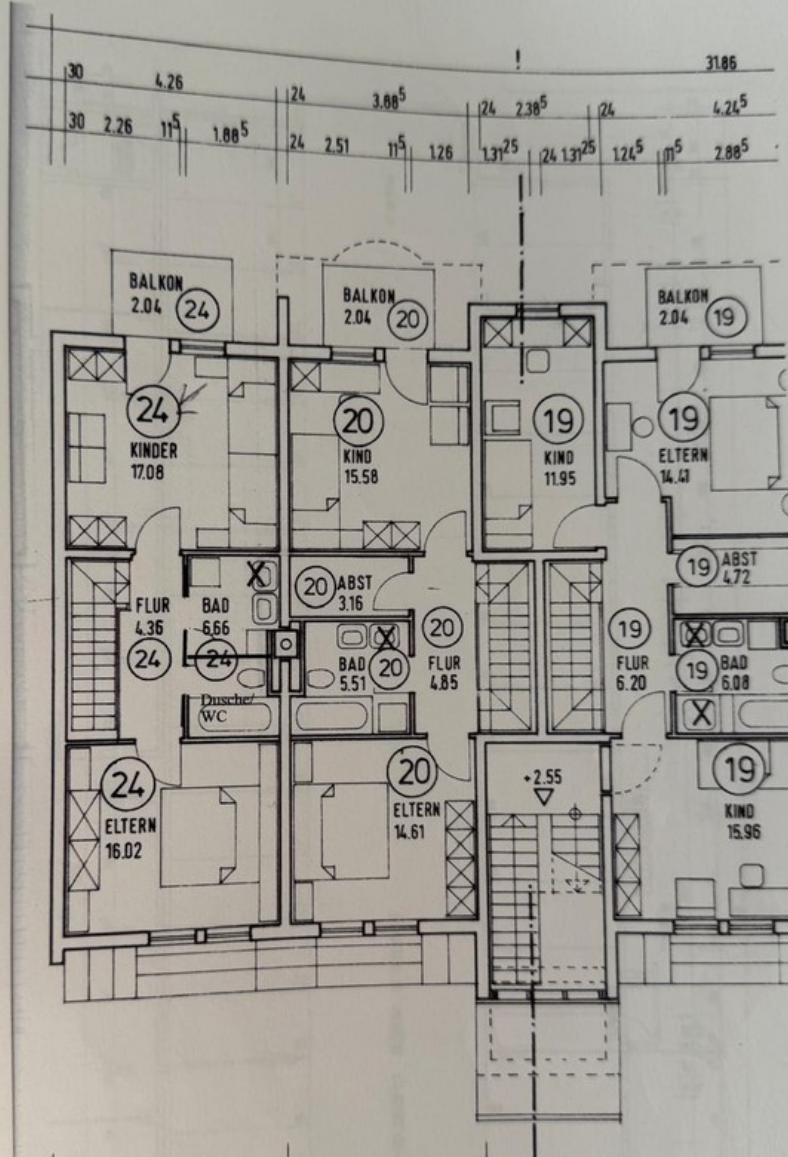
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

GUTACHTERAUSSCHUSS IN KARLSRUHE

1.Obergeschoss:



Grundlage: Kopie der Bauakten vom 11.12. 1985

Wesentliche Änderungen wurden ergänzt.

07 08/046, Haid-und Neu-Straße 58b, 76131 Karlsruhe

Seite 22 von 28

# Exposé - Grundrisse

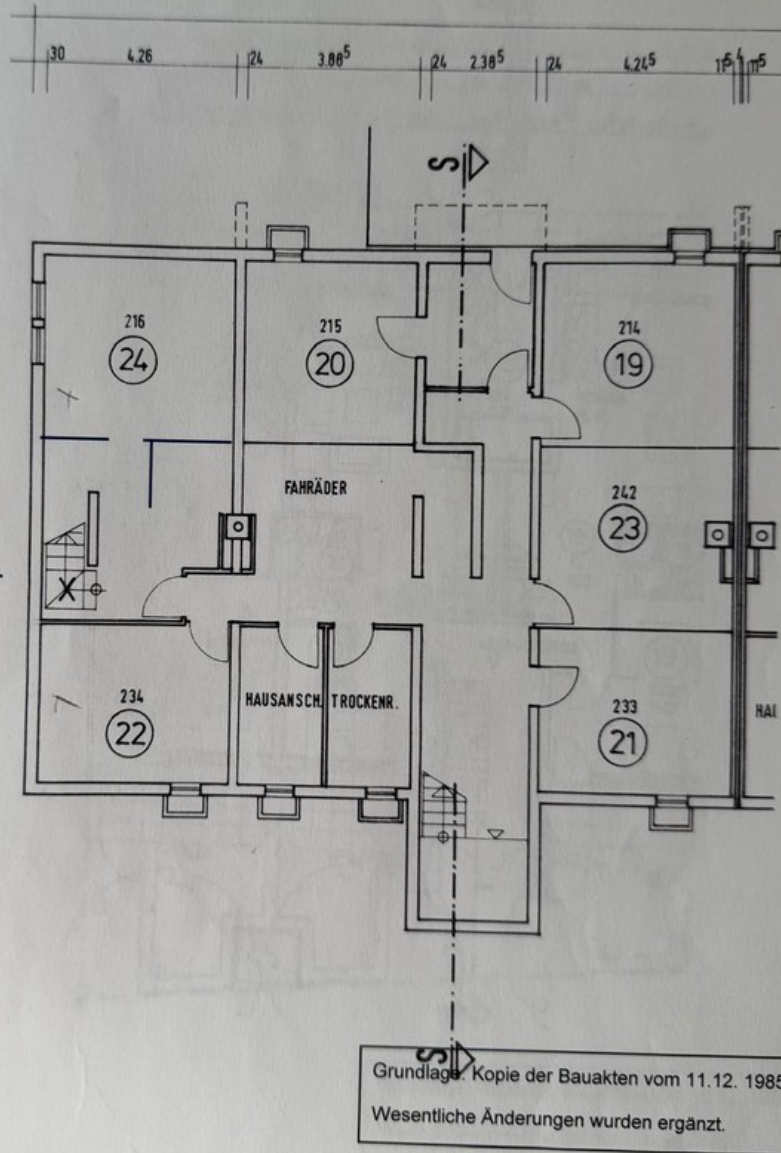
GUTACHTERAUSSCHUSS IN KARLSRUHE

## ANLAGE 4:

### Baupläne

OZ 08/046, Grundstücke Flst.Nrn. 28004/5, 28004  
- ohne Maßstab -

### Kellergeschoss:



OZ 08/046, Haid-und Neu-Straße 58b, 76131 Karlsruhe

Seite 20 von 38