

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Provisionsfreie, helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Karlsruhe Innenstadt-West



Einrichtungsvorschlag - Wohnzimmer

Objekt-Nr. OM-430109

#### Wohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerald Hölzburger

Sophienstrasse 57a  
76133 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Klimaanlage & Aufzug – Ruhige Innenstadtlage im Herzen von Karlsruhe

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 qm Wohnfläche in zentraler Lage von Karlsruhe. Trotz der Innenstadtlage besticht die Wohnung durch ihre sehr ruhige Umgebung – ideal für entspanntes Wohnen mitten in der Stadt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl und überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss. Helle Räume, eine moderne Klimaanlage sowie ein Balkon mit ruhiger Ausrichtung sorgen für hohen Wohnkomfort.

Highlights der Wohnung:

- \* 3 Zimmer, Küche, Bad, auf ca. 80 qm Wohnfläche
- \* Balkon
- \* Klimaanlage im Wohnzimmer
- \* Kunststoff Isolierglasfenster
- \* Heizung: Fernwärme
- \* Aufzug im Haus
- \* Kellerraum
- \* gemeinsamer Abstellraum für das Fahrrad, Fahrradanhänger,...
- \* Sehr ruhige Lage trotz zentraler Innenstadt
- \* Helle, gut geschnittene Räume
- \* Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Die exzellente Lage ermöglicht kurze Wege zu exklusiven Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln – alles bequem fußläufig erreichbar.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer mit gehobenem Anspruch sowie als wertstabile Kapitalanlage in zentraler Premiumlage.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin: Tel: 0160/3056288

Besichtigung nur mit Finanzierungsbestätigung!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Innenstadt-West in Karlsruhe. Dieser lebendige und vielfältige Stadtteil zeichnet sich durch eine hohe Bevölkerungsdichte und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Verschiedene S-Bahn-, U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien, darunter die Linie 2, verbinden das Viertel schnell mit dem Rest der Stadt. Innenstadt-West bietet eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen und gilt als sicheres Viertel, das für Familien, junge Berufstätige und Rentner gleichermaßen attraktiv ist.

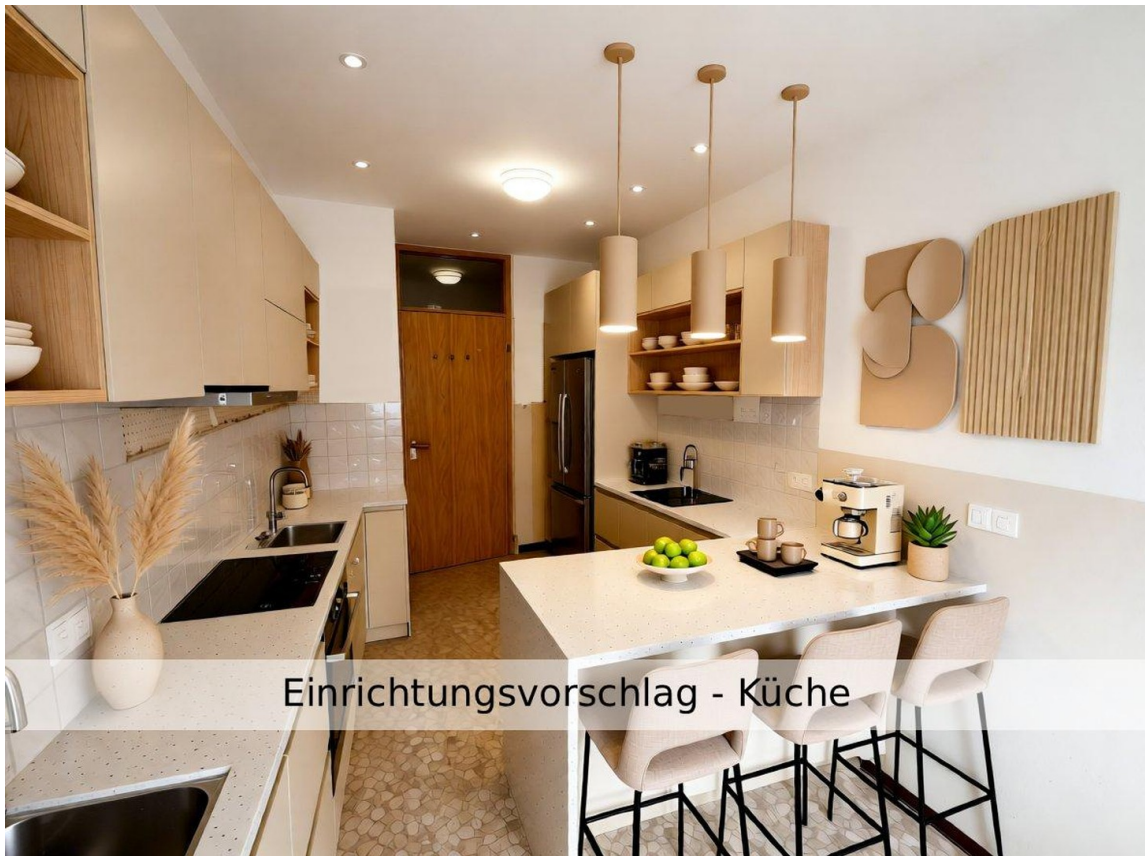
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	0,01 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einrichtungsvorschlag - Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Einrichtungsvorschlag - Zimmer 1

Zimmer 1



Einrichtungsvorschlag - Zimmer 2

Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einrichtungsvorschlag - Bad

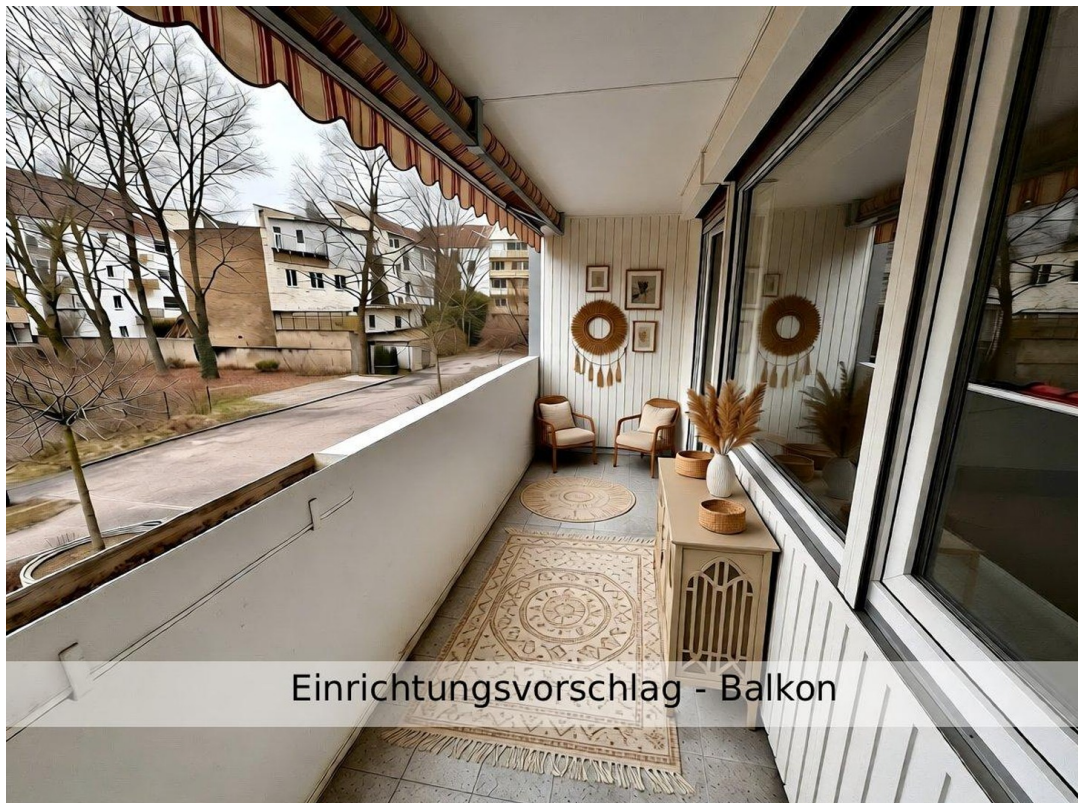


Bad



Einrichtungsvorschlag - Flur

Flur



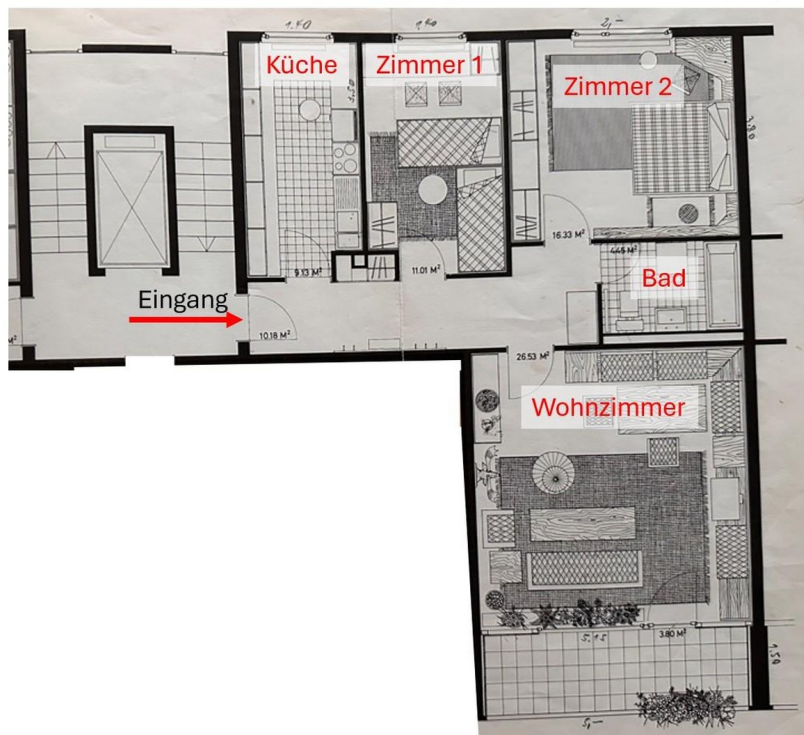
Einrichtungsvorschlag - Balkon

Balkon

# Exposé - Galerie



Grundriss



Grundriss

# Exposé - Galerie



Klimaanlage

Klimaanlage



Klimaanlage

Klimaanlage

# Exposé - Galerie



Zentraler Raum für Fahrräder



Zentraler Raum für Fahrräder

# Exposé - Galerie

Leider muss die Wohnung renoviert werden.

Aber wie Sie aus den vorherigen Bildern ersehen können, kann man ein kleines Schmuckstück aus der Wohnung machen.

Die nächsten Bilder zeigen die derzeitige Situation.



Wohnzimmer ~ 27,2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 (Schlafzimmer) ~ 17 m<sup>2</sup>

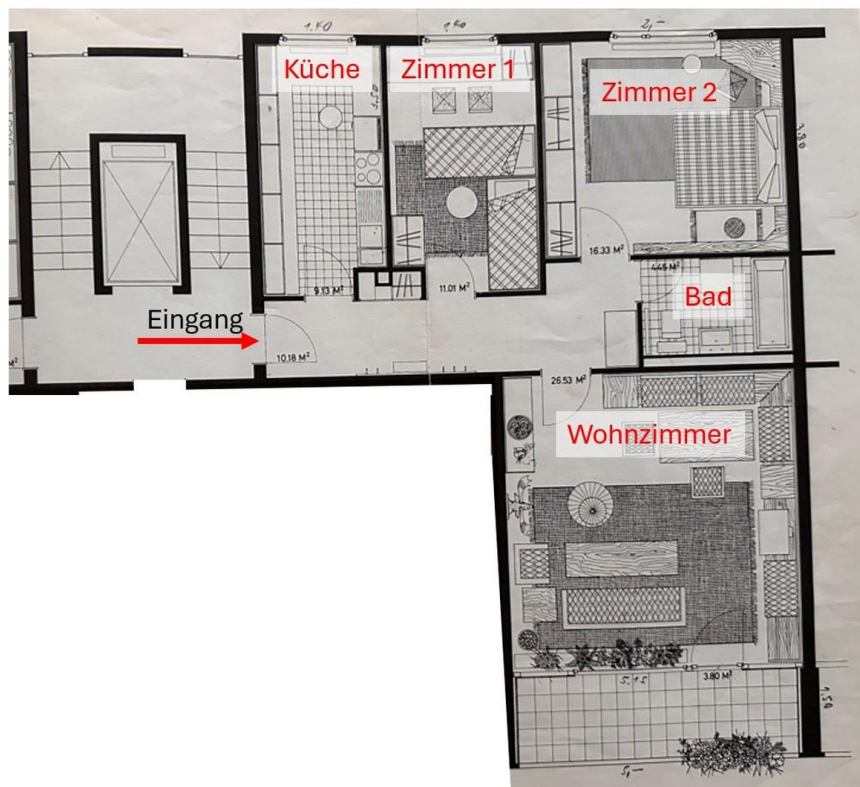
Schlafzimmer



Bad ~ 4,5 m<sup>2</sup>

Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss