

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Modernisierte 2-Zimmer Wohnung mit Wintergarten ab
01.03 zu vermieten**



Objekt-Nr. OM-430273

Wohnung

Vermietung: **820 € + NK**

Jenaer Straße 10
76139 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.600 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dem beliebten und ruhigen Stadtteil Hagsfeld präsentieren wir Ihnen diese attraktive und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche zur Miete. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1992 und ist bequem über das Treppenhaus erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Ein praktischer Einbauschrank sorgt für zusätzliche Ordnung. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet eine angenehme, entspannte Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige und helle Wohnzimmer. Hier finden Sie viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fenster sorgen für eine freundliche Lichtstimmung und bieten direkten Zugang zum Wintergarten. Dieser lässt sich sowohl bei kühleren Temperaturen als auch an warmen Tagen optimal nutzen und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und gemütliches Kochen. Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen harmonischen Grundriss und schafft eine ruhige Rückzugsoase für erholsame Nächte.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einem eigenen Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und ermöglicht Ihnen komfortables sowie stressfreies Parken.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 820 € zzgl. 200 € Nebenkosten. Der Tiefgaragenstellplatz wird für zusätzliche 70 € monatlich mit angemietet und bietet Ihnen komfortables sowie stressfreies Parken.

Ein weiterer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Direkt vor der Haustür befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle der Linie S2 mit schneller Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren wichtigen Zielen in Karlsruhe. Auch Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgen für maximale Mobilität im Alltag. Das Karlsruhe Institute of Technology ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der ruhigen Lage, der guten Infrastruktur und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung ideal als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare.

Eckdaten

2-Zimmer-Wohnung mit Bad, Einbauküche und Wintergarten

Ca. 55 m² Wohnfläche

Ruhige Wohnlage

Obergeschoss (ohne Aufzug)

Direkte Bahnhaltestelle (Linie S2) vor dem Haus

KIT in wenigen Minuten erreichbar

Gute Anbindung an das Straßennetz

Eigener Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz vorhanden

Miete

Kaltmiete: 820 €

Nebenkosten: 200 €

Tiefgaragenstellplatz: 70 €

Gesamt: 1.090 € monatlich zzgl. Strom und Internet

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Stadt Karlsruhe gehört zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten im Südwesten Deutschlands. Sie überzeugt durch ihre besondere Fächerstadt-Struktur, breite Alleen, zahlreiche Grünflächen sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Mit ihren Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Museen, Theatern und Einkaufsmöglichkeiten bietet Karlsruhe eine hohe Lebensqualität und verbindet urbanes Leben mit naturnahem Wohnen auf ideale Weise.

Der Stadtteil Hagsfeld zeichnet sich durch seine ruhige, gewachsene Wohnlage und seine angenehme Nachbarschaft aus. Hier herrscht eine entspannte und familienfreundliche Atmosphäre, geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Grünflächen und geringem Durchgangsverkehr. Die Umgebung eignet sich besonders für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter städtischer Anbindung schätzen.

Die renommierte Karlsruhe Institute of Technology ist von der Wohnlage aus in kurzer Zeit erreichbar und liegt nur wenige Minuten entfernt. Ob mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – Studierende und Berufstätige profitieren von einer schnellen, unkomplizierten Verbindung zum Hochschulcampus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut angebunden und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien. Eine Straßenbahnhaltestelle der Linie S2 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine direkte und schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile.

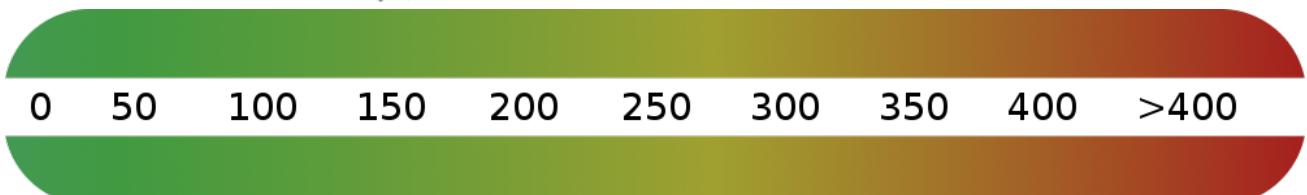
Zudem bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Städte und Regionen zügig erreicht werden können. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, moderner Infrastruktur, Nähe zur Universität und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Wohnlage besonders lebenswert und vielseitig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	147,60 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

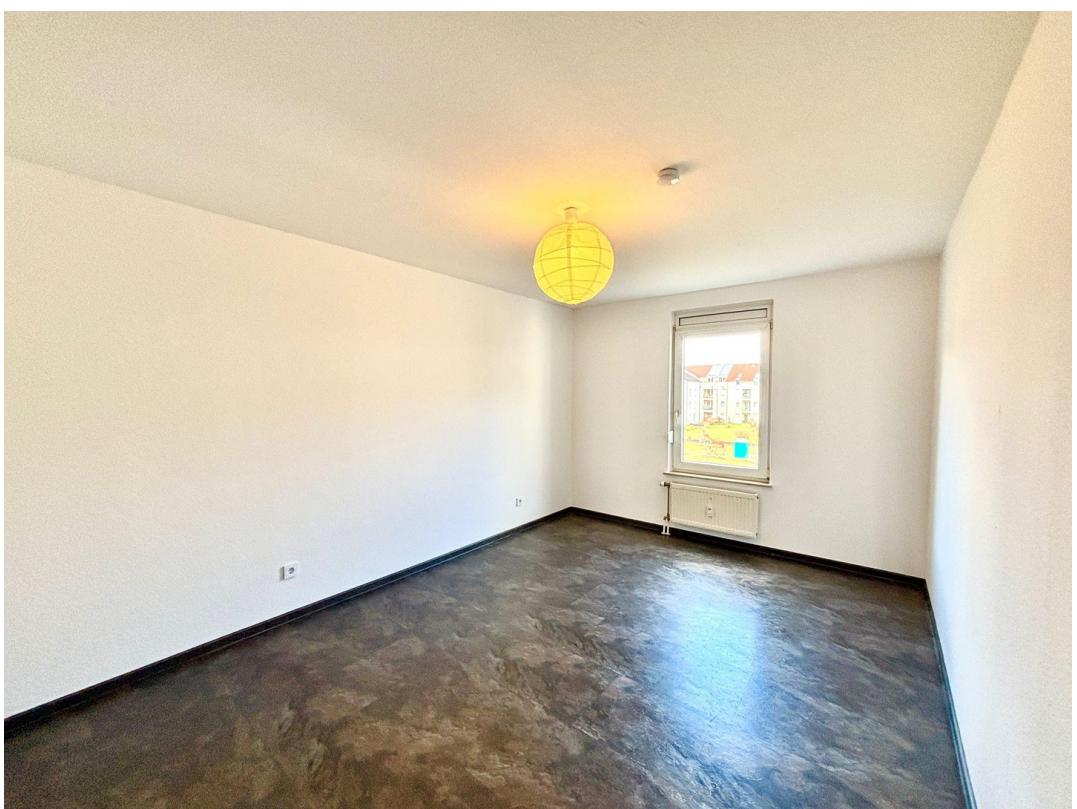


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche

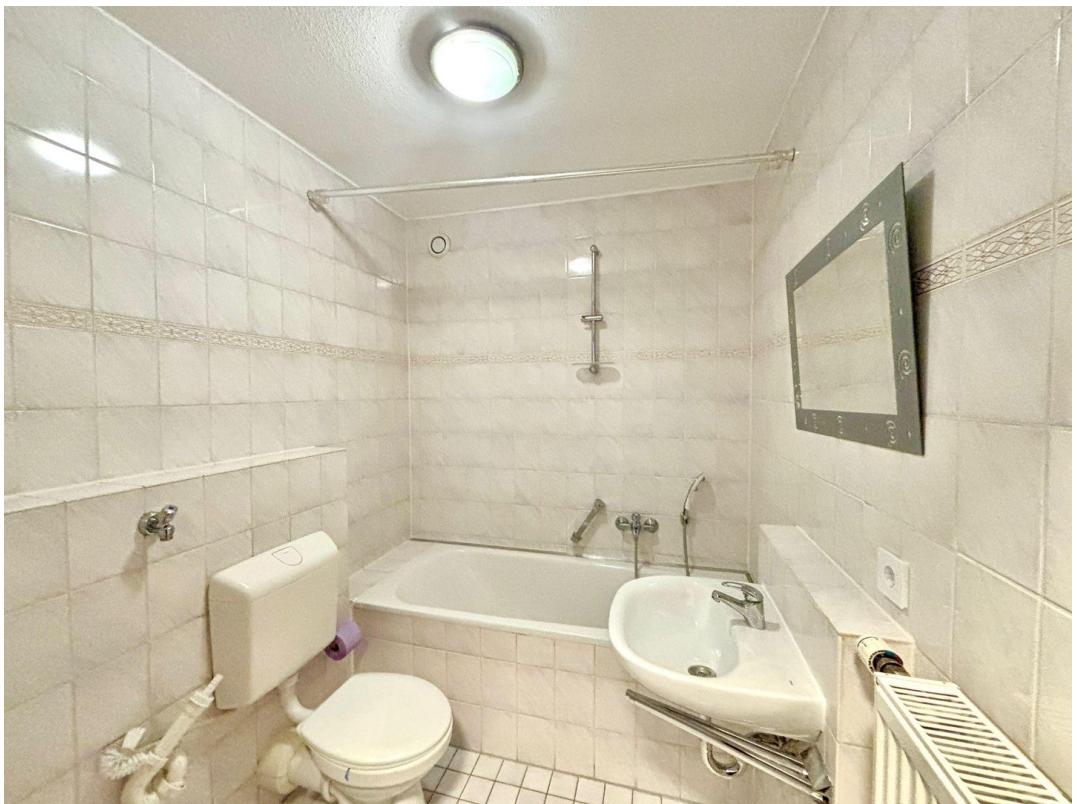


Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht



Grünanlage

Exposé - Galerie



Straßenbahnhaltestelle

Exposé - Grundrisse

