

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Stilvolle Neubauwohnung im Herzen von Karlsruhe- Mühlburg



Objekt-Nr. OM-431580

#### Wohnung

Vermietung: **690 € + NK**

Ansprechpartner:  
Nove-Immobilien GmbH

Sophienstr. 250  
76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	1.380 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	45 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle Neubau-Wohnung in ruhiger Bestlage von Mühlburg

In der begehrten Sophienstraße 76185 Karlsruhe, am Ende einer ruhigen Sackgasse in Mühlburg, befindet sich diese außergewöhnlich helle und hochwertig ausgestattete 1,5-Zimmer-Wohnung in einem umfassend und hochwertig sanierten Neubau. Die Lage vereint eine angenehme, verkehrsberuhigte Wohnatmosphäre mit optimaler Infrastruktur und urbaner Nähe.

Die Wohnung überzeugt durch ihre offene, lichtdurchflutete Gestaltung und das besondere Dachgeschoss-Flair. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und wertige Wohnatmosphäre. Der energetisch auf dem neuesten Stand fertiggestellte Neubau steht für modernes und nachhaltiges Wohnen. Eine energieeffiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Räumen; die Steuerung erfolgt zeitgemäß und bequem per App.

Bitte beachten Sie folgende Miete / monatlich:

Kaltmiete: 690 Euro

Nebenkosten, ohne Strom: 100 Euro

Küchenmiete: 45 Euro

Gesamt Warm: 835 Euro

Kaution: 1380 Euro

## Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche ist stilvoll integriert und mit sämtlichen Geräten ausgestattet, darunter Kühlschrank, Cerankochfeld, Backofen und Geschirrspüler. Materialien und Ausführung unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Die Wohnung besitzt eine Abstellkammer und einen Keller.

Diese Wohnung eignet sich ideal für ruhige, berufstätige Personen oder Paare, die Wert auf Qualität, ein gepflegtes Wohnumfeld und ein langfristiges Mietverhältnis legen. Ziel ist eine stabile und vertrauensvolle Mietpartnerschaft.

Wir freuen uns über Ihre aussagekräftige Anfrage mit Angaben zu Ihrer beruflichen Situation. Voraussetzung für die Anmietung sind ein geregeltes Einkommen sowie eine positive Bonität.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis zur Vermietung:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an berufstätige Mieter mit regelmäßigem Einkommen aus einer Anstellung oder selbstständigen Tätigkeit.

Eine Vermietung an Empfänger von Sozialleistungen (z. B. Bürgergeld / ehemals Hartz IV, Sozialhilfe nach SGB II oder SGB XII) ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

Voraussetzung für die Anmietung ist zudem die Vorlage einer aktuellen, positiven SCHUFA-Auskunft, die im Rahmen der Mieterauswahl geprüft wird.

-- BEZUGSFREI AB SOFORT --

## Lage

Die Straßenbahnhaltestelle erreichen Sie in nur einer Gehminute. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Drogeriemarkt, Bäckereien, Supermärkte, Wochenmarkt sowie Cafés – befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus Ruhe und Zentralität macht die Wohnlage besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küchenzeile / Küche



Eingangsbereich zur Wohnung



Fußbodensteuerung + Sprechanla

# Exposé - Galerie



Eingang Haus



Flur mit Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Hausansicht außen