

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

Einziehen & Losleben: Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in KA-Oberreut



Objekt-Nr. OM-432822

Wohnung

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:
Toni

Woerishofferstraße 12
76189 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	339 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – Sie sparen die Maklerprovision!

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte und sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Karlsruhe-Oberreut. Da der Verkauf direkt vom Eigentümer erfolgt, fällt für Sie keine Käuferprovision an.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihren praktischen Schnitt auf ca. 50 m². Sie wurde aktuell umfassend renoviert, sodass Sie keinerlei Arbeit mehr haben: Wände sind frisch weiß gestrichen, neuer Laminatboden liegt bereits – ideal für Selbstnutzer zum Sofort-Einzug oder als pflegeleichte Kapitalanlage.

Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer (ca. 24 m²) mit direktem Zugang zur überdachten Loggia. Ein separates Schlafzimmer (ca. 15 m²) bietet ruhigen Rückzugsort. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex!) und ein Kellerraum runden dieses „Rundum-sorglos-Paket“ ab.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten, frisch renovierten Zustand.

Die Details im Überblick:

Böden: Neuer, moderner Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer; Fliesen in Bad und Küche.

Wände: Komplett frisch in Weiß gestrichen – hell und freundlich.

Küche: Es ist eine separate Kochnische (ca. 2,5 m²) vorhanden. Diese ist unmöbliert, sodass Sie hier Ihre eigene Traumküche ganz nach Ihrem Geschmack und Budget einbauen können.

Bad: Das innenliegende Badezimmer ist klassisch weiß gefliest. Es verfügt über eine Dusche und bietet praktischerweise direkt Platz und Anschlüsse für Ihre Waschmaschine.

Balkon: Gemütliche Loggia (überdachter Balkon) mit Zugang vom Wohnzimmer.

Parken: Eigener Tiefgaragenstellplatz. Ist NICHT im Kaufpreis enthalten!

Extras: Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich im Karlsruher Stadtteil Oberreut, der für seine gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur (Hardtwald) bekannt ist.

Die Anbindung ist hervorragend:

Hier brauchen Sie kein Auto: Die Straßenbahnhaltestelle 'Badeniaplatz' ist nur wenige Schritte entfernt und bietet eine Top-Anbindung in die City. Auch der Wocheneinkauf ist entspannt zu Fuß erledigt – der nächste Supermarkt (Edeka) liegt direkt um die Ecke.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

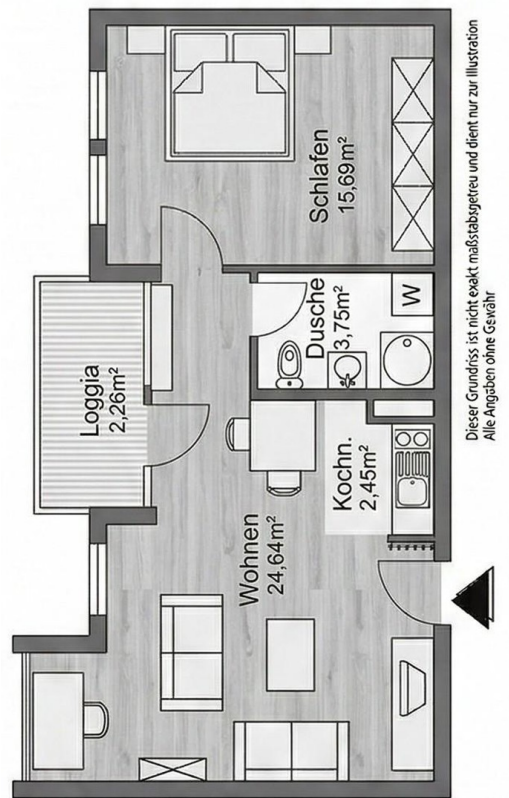


Balkon-Ausblick



Küche

Exposé - Galerie



Dieser Grundriss ist nicht exakt maßstabgetreu und dient nur zur Illustration
Alle Angaben ohne Gewähr

Grundriss



Schlafzimmer Fensterseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wandseite



Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Hausansicht Außen



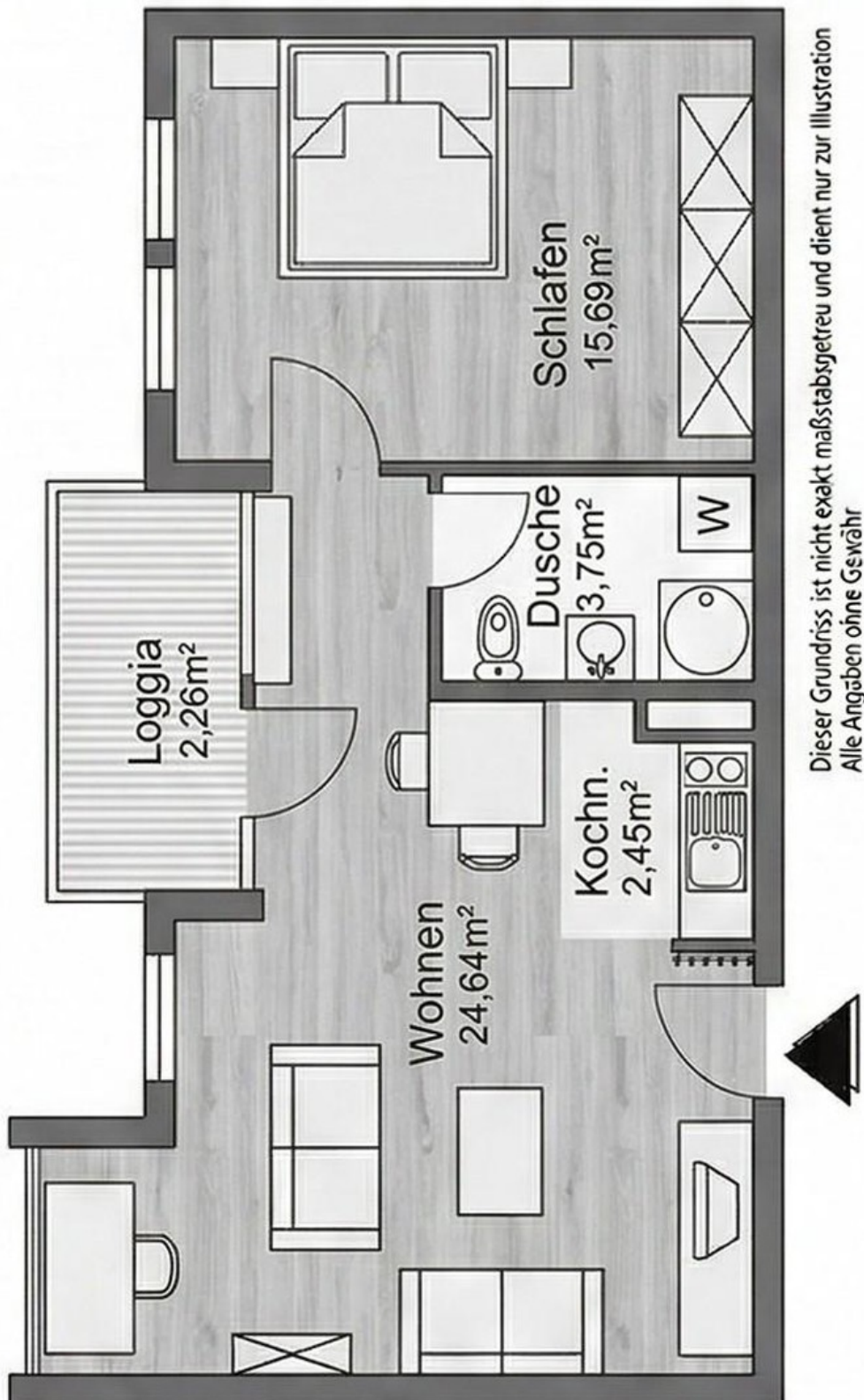
Bahnverbindung in der Nähe

Exposé - Galerie



Naheliegender Supermarkt

Exposé - Grundrisse



Grundriss