

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

### Attraktive 3,5 Zimmer-Wohnung in Karlsruhe



Objekt-Nr. OM-433583

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Cuntz

76228 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1979     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 4        | Zustand      | modernisiert      |
| Zimmer        | 3,50     | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 99,20 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 8,00 m²  | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger | Gas      | Garagen      | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 460 €    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung mit ca. 99,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Karlsruhe im Stadtteil Bergwald. Sie verfügt über 3,5 Zimmer und bietet ausreichend Platz für Familien oder Paare. Die Wohnung ist gut geschnitten und ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Wohnräume. Die Wohnfläche ist großzügig bemessen und bietet Potenzial für verschiedene Wohnkonzepte. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde in den letzten Jahren nach und nach modernisiert. Die Wohnung bietet neben einem Bad mit Duschwanne ein Gäste-WC. Ein Wintergarten und der dazugehörige kleine Garten, laden zum Verweilen ein. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhaus. Ebenso gehört eine Einzelgarage und ein eigenes Kellerabteil dazu.

## Ausstattung

Highlights:

Einbauküche, Steinteppichboden im Flur und in der Küche, Vinylböden, Terrasse / Wintergarten, Badezimmer und separates Gäste-WC, Loggia, Garage, Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Der Ortsteil Bergwald gehört zu Durlach und ist mit den ÖPNV gut zu erreichen. Die Autobahn ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso befindet sich hier eine KiTa und eine Grundschule. Die Wohnung befindet sich in einem Objekt mit 3 Hauseingängen und insgesamt 28 Wohneinheiten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 80,70 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

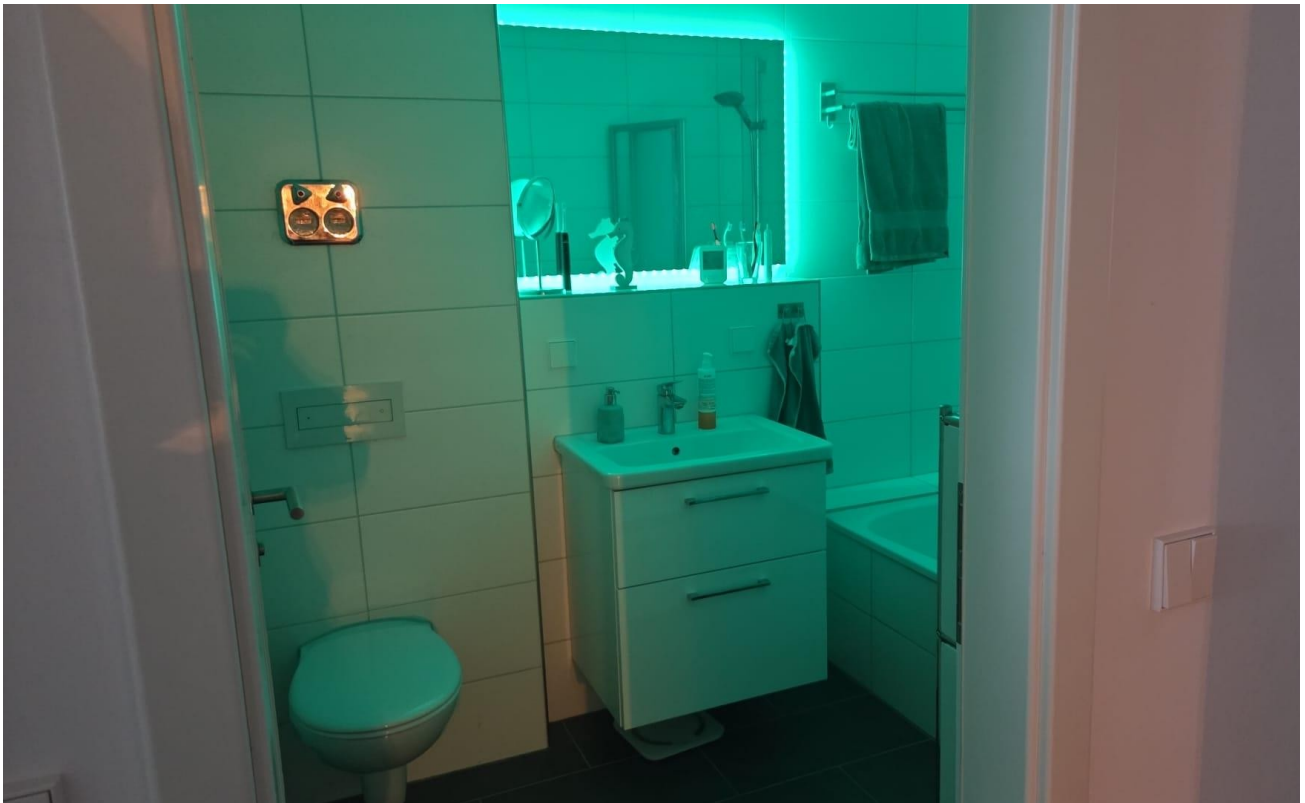
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

