

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Aufzug
in zentraler Karlsruher Lage *provisionsfrei***



Objekt-Nr. OM-435574

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Schreiber

Morgenstr. 12a
76137 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	510 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Karlsruhe. Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die rund 85 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Eingangsbereich, eine geräumige Küche, ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum angrenzenden Balkon, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der vergleichsweise großzügige Eingangsbereich auf, der neben einer Garderobe auch zusätzliche Stellfläche bietet. Diese eignet sich beispielsweise gut zum Abstellen von Kinderwagen oder Ähnlichem.

Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Eines der weiteren Zimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Balkon. Der Balkon erstreckt sich über nahezu die gesamte Breite der Wohnung. Da er nach oben offen ist, entsteht ein luftiger Außenbereich, der in seiner Nutzung eher an eine Terrasse erinnert.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut dimensionierte Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz und ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet Raum für eine Waschmaschine. Ergänzend steht ein separates WC mit Fenster zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem steht den Hausbewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus wird durch die Eigentümergemeinschaft und die sehr professionelle sowie agile Hausverwaltung kontinuierlich gepflegt und modernisiert. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem die Hauseingangstüren sowie die Sprechanlage erneuert. Darüber hinaus erfolgt derzeit der Anschluss des Gebäudes an das Glasfasernetz.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die hellen Wohnräume und den großzügigen Balkon mit Terrassencharakter. In Kombination mit der zentralen Lage, der vorhandenen Einbauküche sowie dem gepflegten Zustand des Gebäudes bietet sie ein attraktives Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Home-Office-Bedarf.

Nachdem die Wohnung über viele Jahre zuverlässig an eine junge Familie vermietet war, wird sie nun frei und ist daher sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage interessant.

Ausstattung

- + funktionale und gepflegte Ausstattung
- + Einbauküche inklusive Herd und Backofen
- + großer Südbalkon
- + Badezimmer, WC, Küche sowie Eingangsbereich mit Fliesenboden
- + Wohnzimmer mit Parkettboden
- + 2 weitere Zimmer mit Laminat in Holzoptik
- + Aufzug
- + großer Kellerraum
- + gemeinschaftlicher Fahrradraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen können ab dem 10. April nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden.

Das monatliche Hausgeld i.H.v. 510 EUR teilt sich lt. Wirtschaftsplan wie folgt auf:

ca. 170 EUR Zuführung Instandhaltungsrücklage

ca. 305 EUR Vorauszahlung umlagefähige Kosten

ca. 35 EUR Vorauszahlung nicht-umlagefähige Kosten

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Morgenstraße Ecke Werderstraße, einer zentral gelegenen und gewachsenen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Der City Park liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Auch die Karlsruher Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten ist schnell erreichbar. Der Hauptbahnhof Karlsruhe befindet sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahnhaltestelle an der Rüppurrer Straße, die in etwa 4–5 Gehminuten erreichbar ist, gegeben.

Insgesamt verbindet die Lage zentrales städtisches Leben mit kurzen Wegen und einer sehr guten Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie

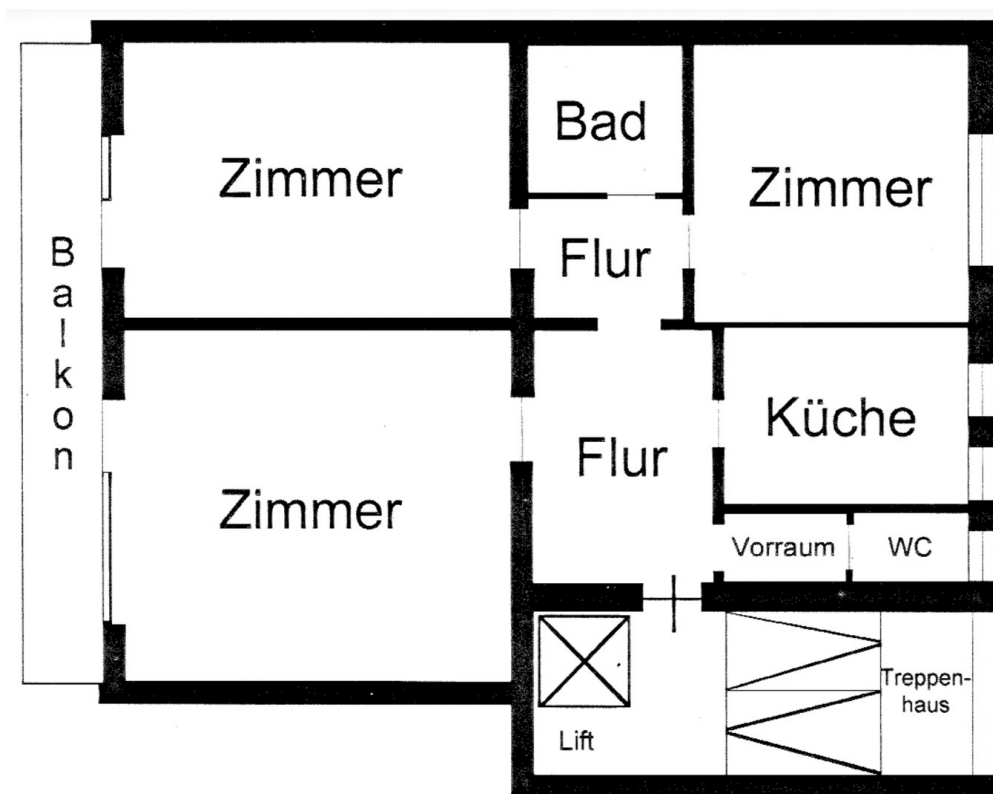


Gebäude



Gebäude

Exposé - Grundrisse



Grundriss