

Exposé

Wohnung in Karlsbad

Stilvoll wohnen auf 134m² – Hochwertig sanierte Wohnung mit neuer Küche, Wintergarten & Aufzug!



Objekt-Nr. OM-436899

Wohnung

Vermietung: **1.690 € + NK**

Ansprechpartner:
Melanie Dreher

Draisstr. 1
76307 Karlsbad
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	134,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	180 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.070 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Anwesen mit Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Jahr 2002 und überzeugt durch eine gehobene Ausstattung sowie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der viel Platz für individuelles Wohnen und gesellige Abende bietet. Die neu eingebaute Einbauküche in modernem Grau ist mit hochwertigen Dieter-Knoll-(AEG)-Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich dank Kochinsel stilvoll in den Wohnbereich ein. Ein großzügiger, unbeheizter Wintergarten (ca. 30 m²) ist direkt am Wohnbereich angeschlossen und kann dank Schiebeelementen zu einer Loggia umfunktioniert werden.

Ein weiteres Highlight ist das vollständig sanierte Tageslichtbad. Es verfügt über eine großzügige Dusche sowie ein komfortables Doppelwaschbecken und präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Design. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird frisch gestrichen und mit einem neuen, hochwertigen Bodenbelag ausgestattet. In allen Räumen sorgen integrierte LED-Einbaustrahler für eine angenehme Beleuchtung. Die vorhandene Fußbodenheizung schafft zusätzlich ein besonders komfortables Wohnklima.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoß ermöglicht.

Ein Außenstellplatz für einen PKW ist im Preis inklusive.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die großzügiges und modernes Wohnen in einem gepflegten Wohnumfeld schätzen.

Die gesamte Wohnung wird derzeit saniert und wird bis zum 15.06.2026 bezugsfertig, deshalb hier die Beispielbilder einer kürzlich fertiggestellten Wohnung im Gebäude.

Ausstattung

Die Highlights der Wohnung:

- Fußbodenheizung
- großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken und großer Dusche
- Gäste-WC
- neue Einbauküche inkl. Markengeräte
- hochwertiger und neuer Vinylboden
- LED-Einbaustrahler in der kompletten Wohnung
- komplett gestrichen
- riesiger Wintergarten (Loggia)
- Aufzug
- ein Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Draisstraße 1 in 76307 Karlsbad, in sehr gut angebundener Lage im Ortsteil Langensteinbach, gleich in der Nähe des Karlsbader Schießhütten Center (KSC).

Die Gemeinde Karlsbad liegt im Landkreis Karlsruhe und befindet sich im Dreieck der Städte Karlsruhe, Pforzheim und Rastatt. Dadurch profitieren Bewohner von einer attraktiven Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleister sind schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: In unmittelbarer Nähe befinden sich Buslinien sowie die Stadtbahn und bieten eine schnelle Verbindung in Richtung Karlsruhe, Ettlingen und in die umliegenden Gemeinden. Zudem ist die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch Pendler eine hervorragende Anbindung haben.

Darüber hinaus bietet Karlsbad mit seiner Lage am Rand des nördlichen Schwarzwalds zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Wälder, Rad- und Wanderwege sowie verschiedene Freizeitangebote laden zu Aktivitäten in der Natur ein und machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Badezimmer Beispielbild

Exposé - Galerie



Badezimmer Beispielbild



Badezimmer Beispielbild



Gäste-WC Beispielbild

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Beispielbild



Einbauküche Beispielbild

Exposé - Galerie



Einbauküche Beispielbild



Einbauküche Beispielbild

Exposé - Galerie



Einbauküche Beispielbild