

Exposé

Wohnung in Eggenstein-Leopoldshafen

3-Zimmer-Komfortwohnung in Eggenstein (Erstbezug)



Objekt-Nr. OM-437862

Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Dieter Reichl

76344 Eggenstein-Leopoldshafen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gelungene 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG eines 6-Parteienhauses mit durchdachtem Grundriss und großzügigen Fensterflächen. Die Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter lässt keine Wünsche offen. Herzstück ist ein offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur großen Dachterrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung. Die Decken der Wohnräume sind teilweise über 3 Meter hoch und es gibt keine Kniestöcke. Das Tageslichtbad verfügt über eine Duschkabine und einen Waschtischunterschrank.

Richtung Westen geht der Ausblick auf den Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität, einem öffentlichen Raum mit Gelegenheit für Begegnungen. Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare und Singles aller Altersstufen.

Zu der Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, der bequemes Ein- und Ausparken ermöglicht sowie ein Kellerraum. Im Kellergeschoss befindet sich zudem der Wasch- und Trockenraum.

Ausstattung

Ausstattung

- Deckeneinbauleuchten im Flur
- Gegensprechanlage mit Türöffner und Videodisplay
- Vinyl-Boden in Holzoptik in allen Wohnräumen, Boden im Bad gefliest
- Elektrische Rollläden
- Provider-Anschluss an Telekom-Glasfasernetz
- Außenwasserhahn auf Dachterrasse

Bausubstanz & Energieausweis

- Sole-Wasser-Wärmepumpe (Heizen im Winter, Kühlen im Sommer)
- Energiebedarf Wohngebäude A+ (Fußbodenheizung, PV-Anlage mit Speicher)
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Dezentrale Warmwasseraufbereitung über Einzelspeicher (120 l)
- Auf Wunsch Wallbox in Tiefgarage (+ 35 € monatlich)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Der Kauf der Kücheneinrichtung obliegt dem Mieter. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt nach Wirtschaftsplan. Wir sind an einer langfristigen Vermietung interessiert, wünschen uns Nichtraucher, Untervermietung ist nicht gestattet. Sollten wir Ihr Interesse an der Wohnung geweckt haben, bitten wir um Zusendung einer aussagekräftigen Mail.

Lage

Die Wohnung liegt verkehrsberuhigt am südlichen Ortsrand von Eggenstein im Neubaugebiet Luisengarten in einem 6-Parteienhaus. Die S-Bahnhaltestelle Eggenstein-Süd ist in wenigen Geh-Minuten erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den ÖPNV (Linie S11). Die Karlsruher Innenstadt ist auch mit dem Auto schnell erreichbar.

Eggenstein bietet den perfekten Rückzugsort für Menschen, die naturnah und ruhig leben, dabei aber auf städtische Annehmlichkeiten nicht verzichten möchten. Die Entfernung zur

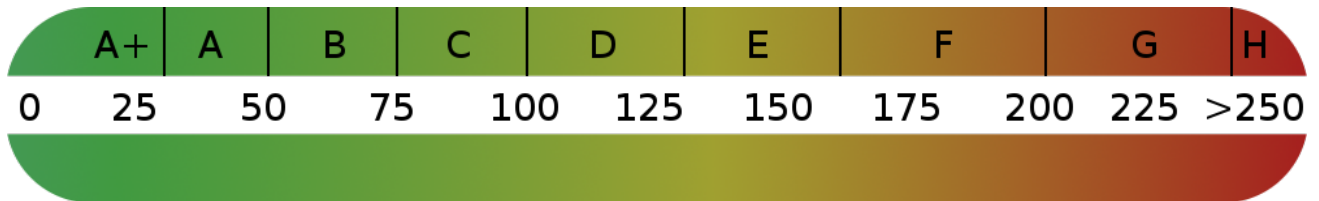
Karlsruher Innenstadt beträgt ca. 10 km. Wer in Karlsruhe arbeitet, weiß die Nähe zum Arbeitsplatz besonders zu schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Aussicht Süden

Exposé - Galerie



Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Bad



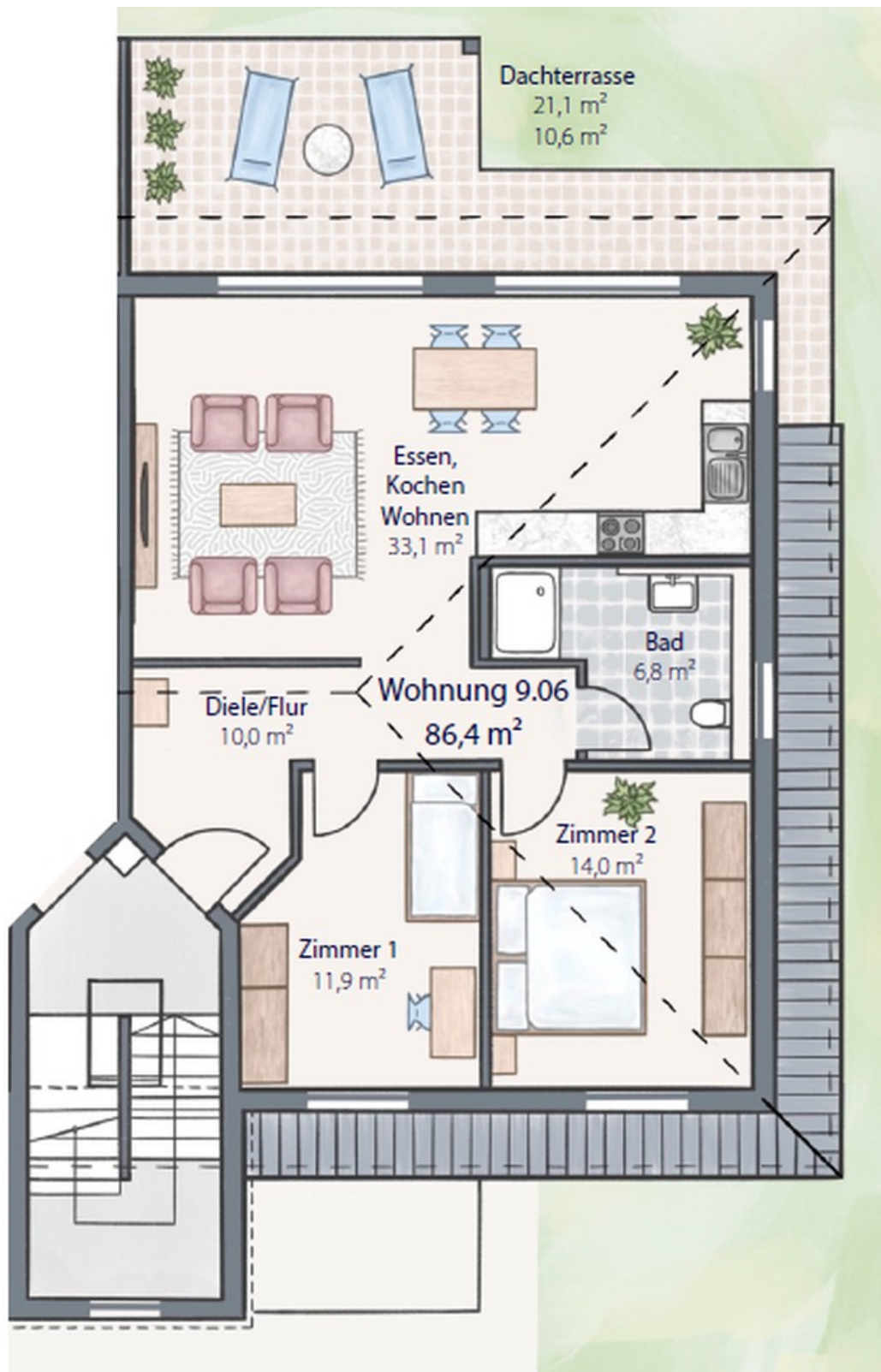
Schlafen

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss