

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

helle und großzügige Wohnung mit Traumblick



Objekt-Nr. OM-438840

Wohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Magdalena Burcau

76133 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	14	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	686 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im 11. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 mit insgesamt 54 Einheiten und einer angenehmen Eigentümergeinschaft. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang.

Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und einen nach Süden ausgerichteten Balkon in ruhiger Lage. Aktuell ist sie vollständig als 4er-WG vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.900 €, was einer Bruttomietrendite von ca. 5,73% entspricht. Das Hausgeld beträgt 686 €, davon 213,36 € Rücklagenzuführung und 139,67 € nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten.

Drei Zimmer sowie der Eingangsbereich sind mit Parkett ausgestattet, ein Zimmer verfügt über Laminat. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzt durch ein Gäste-WC sowie eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten und Möblierung sind im Kaufpreis enthalten. Fernwärme, ein Kellerabteil und der schöne Ausblick runden das Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

imMBewertung - Magdalena Burcau

Valentinstraße 5

76189 Karlsruhe

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit nach § 34c GewO:

IHK Karlsruhe

Lammstraße 13-17

76133 Karlsruhe

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG:

DE364384320

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage der Karlsruher Innenstadt-West, in der Kaiserallee 61, 76133 Karlsruhe. Das Viertel zeichnet sich durch eine lebendige, zugleich familienfreundliche Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur aus. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der beliebte Gutenbergplatz mit seinem Wochenmarkt, Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bildet das Herz des Stadtteils.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Straßenbahnhaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht eine schnelle, direkte Verbindung zum Karlsruher Hauptbahnhof sowie in andere Stadtteile. Zusätzlich sorgen gut ausgebaute Radwege für eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt. Über die nahegelegene Südtangente besteht zudem eine optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahn, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

