

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Kernsanierte 2-Zi Weststadt: Einziehen statt renovieren!
Balkon, TG, neue Küche**



Objekt-Nr. OM-440803

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Lessingstr. 64
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	43,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	263 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Warum diese Wohnung für Eigennutzer, Paare und Best Ager aktuell zu den spannendsten Optionen in der Weststadt zählt

Weil Sie hier eine seltene Kombination bekommen:

eine technisch umfassend modernisierte Wohnung, sofort bezugsfrei, mit durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung – und das zu einem Preis, bei dem ein Großteil der teuren Maßnahmen bereits erledigt ist.

Umfangreiche Modernisierungen wie Elektrik, Leitungen, Fenster, Bad und Innenausbau verursachen heute schnell Kosten im Bereich von ca. 1.000–1.500 € pro m².

Ein Großteil dieser Arbeiten wurde hier bereits umgesetzt.

Kurzüberblick der Modernisierung (Auszug):

- komplette Elektrik erneuert (inkl. neuem Sicherungskasten & separater Küchenabsicherung)
- Wasserleitungen im Sondereigentum ab Steigstrang sowie Steigleitungen erneuert (ebenfalls wurde der Steigstrang von der Wohnung erneuert)
- neue Heizkörper (Zimmer & Küche)
- neue Fenster & Balkontüren (KNEER-Südfenster, Fachbetrieb) mit sehr starkem Schallschutz
- vollständig neues Badezimmer (deckhoch gefliest, Geberit-System, Grohe-Armaturen, flache Duschtasse)
- neue, unbenutzte Einbauküche mit Markengeräten (Geschirrspüler, Bosch Herd + Kochfeld, Einbaumikrowelle, hochwertige Abluft-Dunstabzugshaube)
- Wände & Decken komplett überarbeitet (neu verputzt, Rigips, gestrichen)
- neue Böden (Laminat Wohnräume, Fliesen in Küche/Flur/Bad)
- neue Zimmertüren
- LED-Deckenbeleuchtung in allen Räumen
- zusätzliche Steckdosen sowie TV-/SAT-Anschlüsse in jedem Zimmer
- Balkon mit Stromanschluss

Das Ergebnis:

Eine Wohnung, die technisch und optisch auf einem Niveau ist, das in dieser Lage nur selten angeboten wird – ohne Renovierungsstau, ohne Überraschungen.

Ein zentraler Mehrwert ist die neu geschaffene, vollwertige Küche:

Die ursprüngliche kleine Küche wurde geöffnet und erweitert. Dadurch entstand eine echte Wohnküche mit deutlich mehr Arbeitsfläche und Alltagstauglichkeit – ein klarer Unterschied zu vielen vergleichbaren Wohnungen.

Der überdachte Balkon erstreckt sich über beide Zimmer und erweitert den Wohnraum spürbar.

Hier entsteht ein durchgängiger Außenbereich mit viel Licht, Luft und Nutzbarkeit – ideal für Frühstück, Homeoffice oder entspannte Abende.

Ein echtes Highlight sind die neuen Fenster und Balkontüren der deutschen Qualitätsmarke KNEER-Südfenster.

Diese bieten nicht nur sehr gute Energieeffizienz, sondern vor allem außergewöhnlichen Schallschutz.

→ Bedeutet konkret:

Bei geschlossenen Fenstern ist von der Lessingstraße praktisch nichts mehr zu hören.

Zusätzlich verfügen die Balkontüren über eine integrierte Schließmechanik, die ein komfortables und sicheres Schließen unterstützt.

Die Raumaufteilung ermöglicht mehrere Nutzungskonzepte:

klassisch als großzügige 2-Zimmer-Wohnung oder auch als Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung (z. B. Eltern-Kind-Modell mit zusätzlicher Einnahme).

Ein weiterer großer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (Einzelparker) – in dieser Lage ein erheblicher Mehrwert und für viele Käufer ein entscheidendes Kriterium.

Die Wohnanlage wird von einer etablierten, professionellen Hausverwaltung betreut und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und strukturierten Zustand.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sofort genutzt oder vermietet werden – ohne weiteren Aufwand.

Kurz gesagt:

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die eine modernisierte, ruhige und sofort nutzbare Wohnung in der Karlsruher Weststadt suchen – mit Substanz, Komfort und langfristiger Werthaltigkeit.

Gesamtpreis inkl. TG-Stellplatz: 299.000 €

Ausstattung

Ausstattung & technischer Zustand

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem technisch und optisch zeitgemäßen Zustand. Ein Großteil der kostenintensiven Gewerke wurde bereits erneuert, sodass für den Käufer kein unmittelbarer Renovierungsbedarf besteht.

Elektrik & Versorgung

- vollständig erneuerte Elektroinstallation (sämtliche Leitungen)
- neuer Sicherungskasten im Flur
- separate Absicherung für Küche (Herd, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler)
- zusätzliche Steckdosen (u. a. Anschluss für Waschmaschine & Trockner im Flurbereich)
- TV- und SAT-Anschlüsse in allen Zimmern (wandseitig vorbereitet, kein Kabelsalat)

Sanitär & Leitungen

- Wasserleitungen im Sondereigentum ab Steigstrang erneuert
- Steigleitungen innerhalb des Gebäudes modernisiert
- neue Leitungen für Heizkörper in der Küche

Badezimmer

- vollständig erneuertes Bad, deckenhoch gefliest
- moderne, großformatige Fliesen (einheitliches Design)
- Geberit-Unterputzsystem
- Markenarmaturen (Grohe)

- flache Duschtasse (ca. 2 cm Einstieg)
- Design-Waschtisch mit Spiegelschrank und Unterschrank
- Handtuchheizkörper
- Abluftsystem (Limodor)

Küche

- neue, unbenutzte Einbauküche
- hochwertige Geräteausstattung:
 - Bosch Herd & Kochfeld
 - Einbaumikrowelle
 - hochwertige Abluft-Dunstabzugshaube (keine Umluftlösung)
- deutlich vergrößerte Küchenfläche durch Grundrissanpassung

Fenster & Schallschutz

- neue Fenster und Balkontüren (KNEER-Südfenster, Fachbetrieb)
- sehr gute Wärme- und Schalldämmung
- spürbar reduzierte Geräuschkulisse bei geschlossenen Fenstern

Innenausbau

- Wände neu verputzt, tapeziert und gestrichen
- Decken mit Rigips abgehängt
- LED-Deckenbeleuchtung in allen Räumen
- neue Zimmertüren
- Laminat in Wohnräumen
- neue Fliesen in Küche, Flur und Bad

Balkon

- überdachter Balkon über beide Zimmer
- durchgehender Außenbereich
- Stromanschluss vorhanden

Zusätzliche Ausstattung

- vorbereitete Nische für Waschmaschine & Trockner inkl. Stromanschlüssen
- zusätzlicher Stauraum über der Nische (z. B. für Schränke nutzbar)

Gebäude & Gemeinschaft

- Baujahr: 1988
- Aufzug vorhanden
- gepflegte Wohnanlage
- professionelle Hausverwaltung
- solide Rücklagenstruktur

Energie

- Endenergieverbrauch: 140 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: E
- Energieträger: Fernwärme
- Energieausweis: Verbrauchsausweis

Hausgeld & Kostenstruktur (Wirtschaftsplan 2026)

Wohnung (Moninger Residenz 1):

- Gesamt: 98,92 € / Monat
- umlagefähig: 66,95 €
- nicht umlagefähig: 27,96 €
- Rücklage: 4,01 €

Tiefgarage (Studien Residenz 2):

- Gesamt: 163,66 € / Monat
- umlagefähig: 91,63 €
- nicht umlagefähig: 24,60 €
- Rücklage: 47,43 €

Gesamt Wohnung + TG:

- Hausgeld: 262,57 € / Monat
- umlagefähig: ca. 158,57 €
- nicht umlagefähig: ca. 52,56 €
- Rücklagenzuführung gesamt: 51,45 €

Rücklagenstand (31.12.2024):

- Moninger Residenz: ca. 190.000 € (Anteil ca. 447 €)
- Studien Residenz: ca. 110.000 € (Anteil ca. 2.803 €)

→ keine Sonderumlagen bekannt

→ vorausschauende Rücklagenbildung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung ist kein klassisches „Bestandsobjekt“, sondern eine technisch weitgehend modernisierte Einheit, bei der ein Großteil der kostenintensiven Gewerke bereits umgesetzt wurde.

Während viele vergleichbare Wohnungen in der Weststadt noch mit unsanierten Leitungen, veralteter Elektrik oder Renovierungsbedarf verkauft werden, erwerben Sie hier eine Immobilie, bei der genau diese Themen bereits erledigt sind.

→ Kein Renovierungsstau im Sondereigentum

→ Kein unmittelbarer Investitionsbedarf

→ Einziehen statt renovieren

Gerade in Zeiten steigender Handwerkerkosten und langer Wartezeiten ist das ein entscheidender Vorteil.

Typische Modernisierungskosten von 1.000–1.500 € pro m² wurden hier bereits in großen Teilen vorweggenommen – ohne dass Sie diese selbst organisieren oder finanzieren müssen.

Die Wohnanlage gehört zu den gepflegten und etablierten Anlagen in der Karlsruher Weststadt und wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Die Verwaltung steht für strukturierte Abläufe, transparente Abrechnungen und vorausschauende Instandhaltung.

Ein weiterer Qualitätsfaktor sind die festen Hausmeisterstrukturen innerhalb der Anlage.

Reinigung, Pflege und kleinere Instandhaltungen erfolgen kontinuierlich und sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild.

Gerade bei größeren Wohnanlagen zeigt sich hier der Unterschied:

funktionierende Organisation, saubere Gemeinschaftsflächen und ein ruhiges, ordentliches Umfeld – ein wichtiger Faktor für Werterhalt und Wohnqualität.

Das macht die Wohnung besonders attraktiv für:

- Eigennutzer, die sofort einziehen möchten
- Best Ager, die sich bewusst verkleinern und Wert auf Komfort und Aufzug legen
- Eltern, die Wohnraum für ihr Kind schaffen und Kosten intelligent reduzieren möchten

Das Eltern-Modell bietet hier ein besonders interessantes Konzept:

Das größere Zimmer wird selbst genutzt, während das zweite Zimmer separat vermietet werden kann.

Bereits einfache WG-Zimmer in Karlsruhe erreichen häufig 500–600 € monatlich.

Hier entsteht eine deutlich attraktivere 2er-WG-Situation mit höherer Wohnqualität und stabiler Nachfrage.

Alternativ eignet sich die Wohnung auch für flexible Nutzungskonzepte wie zeitweise möblierte Vermietung.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz stellt einen zusätzlichen, wertstabilisierenden Faktor dar.

Ein weiterer Vorteil:

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer.

→ Keine Maklerprovision

→ Ersparnis von mehreren tausend Euro

Fazit:

Eine seltene Kombination aus Lage, Zustand und funktionierender Eigentümergemeinschaft.

Technisch modernisiert, sofort nutzbar und in eine gepflegte Wohnanlage eingebettet –

eine Wohnung, die langfristig Sicherheit bietet.

Solche Kombinationen sind in der Weststadt selten – entsprechend begrenzt ist das Angebot.

Lage

Die Wohnung liegt in der Lessingstraße in der Karlsruher Weststadt – einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Stadt.

Die Lage verbindet das, was viele Käufer suchen, aber selten gleichzeitig finden:

zentrale Erreichbarkeit, gewachsene Nachbarschaft und ein angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Die Lessingstraße ist eine ruhige Seitenstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr.

Gleichzeitig befinden sich Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV nur wenige Minuten entfernt. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein entspanntes Quartier als an eine typische Stadtlage erinnert.

Entfernungen & Anbindung

- S-Bahn-Haltestellen „Arbeitsagentur“ und „Mühlburger Tor“: ca. 500–850 m
- Innenstadt / Postgalerie: wenige Minuten mit Fahrrad oder Bahn
- Kriegsstraße / B10 / A65: ca. 200 m (ideal für Pendler)

Alltag & Nahversorgung

Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Der beliebte Gutenbergplatz mit Wochenmarkt ist nur wenige Minuten entfernt und gilt als zentraler Treffpunkt der Weststadt.

Freizeit & Lebensqualität

Die Weststadt ist geprägt von breiten, begrünten Straßen, Altbaustrukturen und einem gewachsenen Stadtbild.

Der nahe Schlossgarten, das ZKM sowie zahlreiche Parks und Fitnessmöglichkeiten bieten einen hohen Freizeitwert.

Ein besonderer Vorteil ist die direkte Anbindung an die Sophienstraße – eine der wichtigsten Fahrradachsen Karlsruhes.

Von hier aus gelangt man nahezu autofrei durch die gesamte Stadt.

Wohnqualität & Nachfrage

Die Weststadt zählt zu den stabilsten Immobilienlagen Karlsruhes.

Die Mischung aus Eigentümern, Berufstätigen, Studierenden und Best Agern sorgt für eine ruhige, gepflegte Nachbarschaft und eine dauerhaft hohe Nachfrage.

Gerade kleinere, modernisierte Wohnungen sind in dieser Mikrolage besonders gefragt – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Für Eigennutzer bietet die Lage ein ideales Gesamtpaket:

zentrale Wege, hohe Lebensqualität und gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz stellt dabei einen zusätzlichen Komfortfaktor dar – insbesondere in einem Stadtteil mit begrenztem Parkraum.

Zusammengefasst:

Eine der besten Kombinationen aus Ruhe, Zentralität und langfristiger Wertstabilität innerhalb Karlsruhes.

Zusätzlichen Komfort im Alltag bietet der ebenerdige Zugang zum Gebäude mit nur wenigen Stufen sowie ein abschließbarer Fahrradraum im Erdgeschoss. Gerade in der fahrradfreundlichen Weststadt ist dies ein praktischer und stark nachgefragter Vorteil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



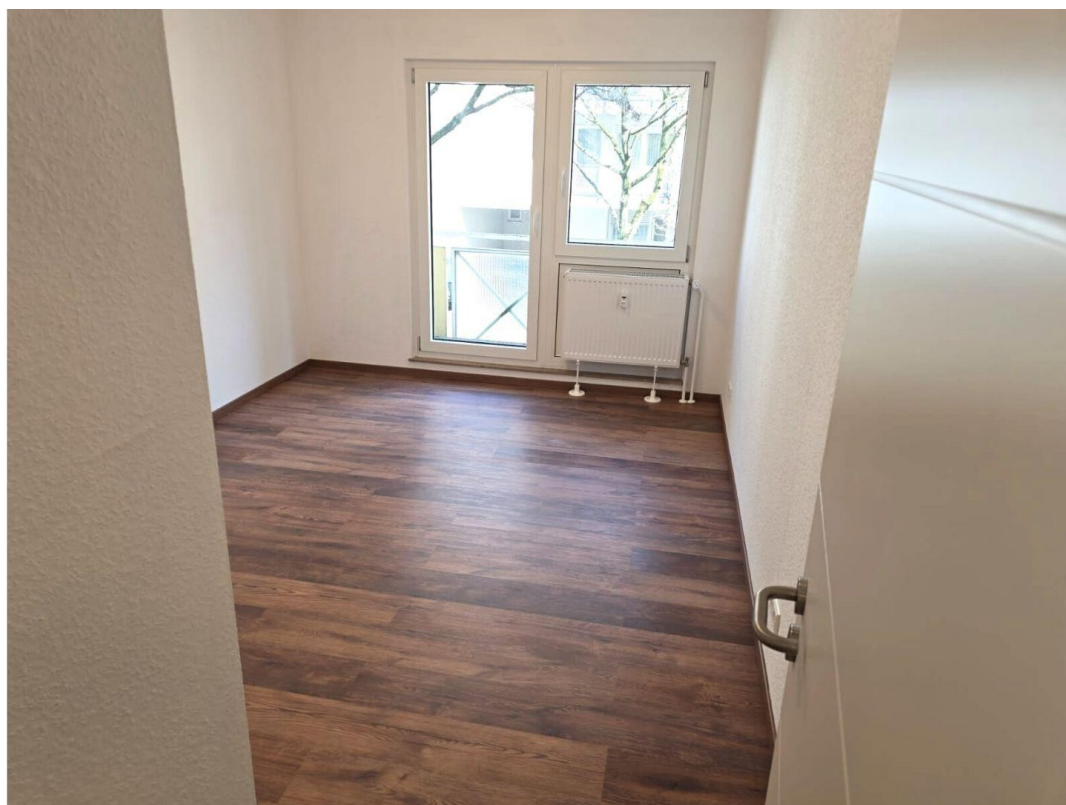
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

