

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

3-Zimmer-Komfort-ETW (90,48 m²) im Sophienpark (PROVISIONSFREI)



Objekt-Nr. OM-443378

Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz-Dieter Reichl

76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,48 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	336 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG mit durchdachtem Grundriss. Im raumhoch gefliesten Tageslicht-Bad mit Handtuchheizkörper sind sowohl Dusche als auch Badewanne vorhanden. Der Badezimmerboden kann mit einer elektrischen Zusatzheizung erwärmt werden. Die Wohnung verfügt zudem über ein Gäste-WC, die Zimmertüren sind zum Teil mit Glaseinsätzen versehen. Im Wohn-, - Schlaf- und Kinderzimmer (Homeoffice möglich) sowie Flurbereich ist heller Parkettboden verlegt.

Das Gebäude ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) errichtet. Es verfügt über einen geräumigen Fahrstuhl und besteht aus zwölf Wohneinheiten. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Treppenhaus und Fahrstuhl. Neben dem zur Wohnung gehörenden Keller können sowohl Fahrrad- als auch Trockenraum genutzt werden.

Ausstattung

- Aufzug für 15 Personen vom KG zum DG
- Wohnungseingangstür mit Spezial-Schalldämmung und Mehrfachverriegelung
- Fernwärmeheizung
- Tageslichtbad mit Nische für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Böden in Küche, Bad und WC gefliest
- Südbalkon von Wohn- und Kinderzimmer aus begehbar
- Zimmerböden aus Mosaikparkett Birke
- Kabelanschluss und Telefondosen sind in allen drei Räumen vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bedingt durch einen Renovierungsstau nach durchgehender Vermietung seit 2007 ist das Erbringen von Eigenleistungen durch Interessenten mit handwerklichem Geschick von Vorteil. Alle gewünschten Instandsetzungsarbeiten obliegen dem Käufer. Für die vorhandene Einbauküche (ohne Kühlschrank) entstehen dem Erwerber keine Zusatzkosten. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt durch die Hausverwaltung nach Wirtschaftsplan. Schufa-Auskunft, Einkommens-, Zahlungs- sowie Identitätsnachweis werden bei ernsthaftem Kaufinteresse benötigt.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in der Weststadt (Sophienstraße) nahe dem Mühlburger Tor. Durch die verkehrsberuhigte Fahrradstraße gibt es keinen Durchgangsverkehr. Die nächste Straßenbahn-Haltestelle ist durch die parkähnliche Nottingham-Anlage in wenigen Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht Süd

Exposé - Galerie

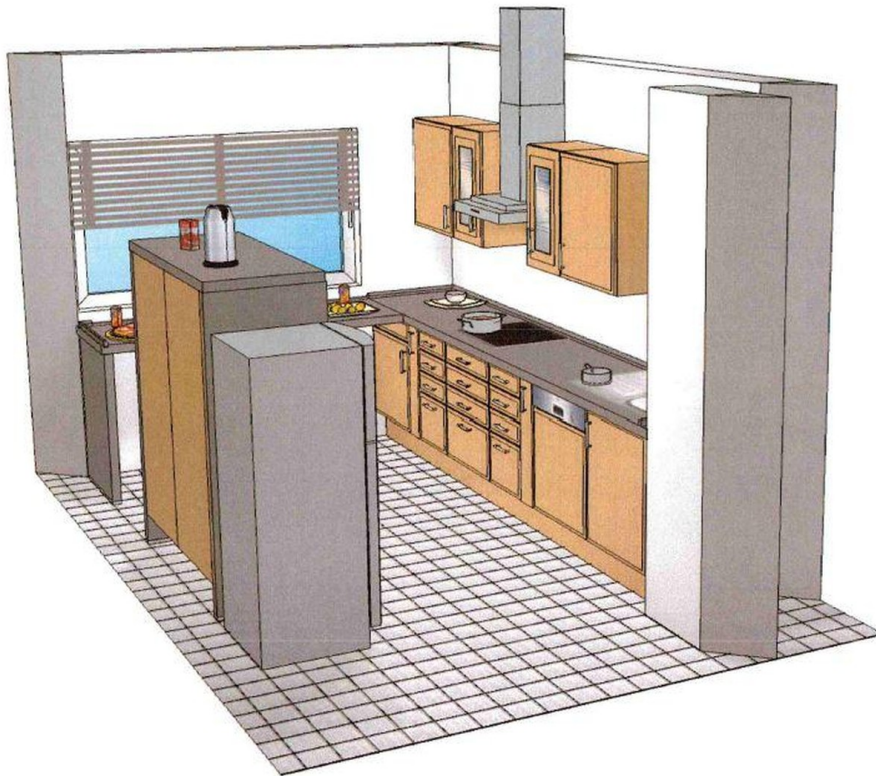


Bad



Aussicht Nord

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Wohnfläche

Diele	5,92 m ²
Flur	2,69 m ²
Abst.	2,78 m ²
Bad	7,30 m ²
WC	2,43 m ²
Küche	9,42 m ²
Wohnen	28,35 m ²
Eltern	14,23 m ²
Kind	13,47 m ²

Anteil	
Balkon (1/2)	3,89 m ²
gesamt	90,48 m²

