

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsdorf-Neuthard

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-DG-Wohnung mit offenem Wohnkonzept in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-446344**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Röntgenstr. 10  
76689 Karlsdorf-Neuthard  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	225 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und offene DG-Wohnung in einem 3-Familienhaus mit offenem Wohnkonzept in ruhiger Lage von Karlsdorf-Neuthard.

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung hat ein einen offenen Wohn-Essbereich mit einer Loggia/Wintergarten als Highlight, sowie zwei weitere Zimmer, die als Schlaf- und Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Carport inklusiver eigener Wallbox bietet eine bequeme Möglichkeit zum Laden eines E-Autos, spart dabei Zeit und Kosten.

Abgerundet wird das Angebot mit einem persönlichen Kellerabteil, sowie einem Gemeinschaftsraum zum Trocknen der Wäsche und einem Stellplatz für Ihre Waschmaschine und Trockner.

Sofort Bezugsfrei

## Ausstattung

Aufteilung:

- Wohnen: 31,80 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 13,11 m<sup>2</sup>
- Küche: 7,44 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 6,69 m<sup>2</sup>
- Home-Office: 7,43 m<sup>2</sup>
- Flur: 5,95 m<sup>2</sup>
- Loggia/Wintergarten: 5,85 m<sup>2</sup>
- Bodenbeläge: Fliesen / Laminat
- Fenster: Holzfenster Nussbaum 2-Fach verglast.
- Türen: weiß
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Wintergarten zur Vorderseite
- Internet bis zu 1000 Mbit/s
- Kabelanschluss
- Kellerabteil
- Stellplatz für Waschmaschine und Trockner
- Carport mit Wallbox

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in Karlsdorf-Neuthard, eine charmante Gemeinde im Landkreis Karlsruhe, bietet eine idyllische Lage, die sich perfekt für Familien und Pendler eignet. Gelegen im Herzen der malerischen Region Baden-Württemberg, bietet diese Gemeinde eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur.

Die Lage besticht durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen, darunter die Autobahnen A5 und A8, sowie die Nähe zum Bahnhof, was eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und den Fernverkehr ermöglicht.

In Karlsdorf-Neuthard finden Sie eine ausgezeichnete Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein, während die malerischen Städte und Dörfer der Region ihren eigenen besonderen Charme versprühen.

Mit einer vielfältigen Immobilienlandschaft, die von traditionellen Häusern bis hin zu modernen Neubauten reicht, bietet Karlsdorf-Neuthard für jeden Geschmack und Bedarf das passende Zuhause.

Erleben Sie das Beste aus Stadt und Land und entdecken Sie die Vorzüge des Lebens in Karlsdorf-Neuthard.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Carport mit Wallbox

# Exposé - Grundrisse

