

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Prov.frei - 3 Zi. Altbauwohnen im Herzen der Südweststadt



Objekt-Nr. OM-448476

#### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Metz

Klauprechtstraße 28  
76137 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.900 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hallo liebe Interessentin, lieber Interessent,

zum 1. Juli 2026 vermieten wir folgende Wohnung im Herzen der schönen Kallsruher Südweststadt:

- Es handelt sich hierbei um eine 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock

eines renovierten Altbaus in der Klauprechtstrasse (ca. 82qm). Vom Flur gelangt man in das großzügige Schlafzimmer, zum Tageslichtbad sowie in das 3. Zimmer, z.B. das Büro. Vom Büro aus geht es weiter in das helle Wohnzimmer mit Blick auf die Klauprechtstrasse. Am Wohnzimmer angeschlossen ist die Küche mit Blick auf den Innenhof. Die Küche ist mit Herd, Backofen, Dunstabzugshaube grundausgestattet, der Kühlschrank kann ggf. vom Vormieter übernommen werden. Eine Waschmaschine kann in der Küche gestellt werden.

Zur Wohnung gehört auch ein abschließbarer Kellerraum sowie die Mitbenutzung des Innenhofes mit Fahrradstall.

Die Wohnung ist ideal für junge Paare sowie für Alleinstehende geeignet.

## Ausstattung

Hier die verschiedenen Räume im Detail:

### \*\*\*Küche\*\*\*

Grundausgestattete Küche mit Herd, Backofen und Dunstabzugshaube. Der Kühlschrank kann ggf. vom Vormieter übernommen werden. Dazu reichlich Ablagemöglichkeiten, kleiner Bartresen mit Hockern und Platz für z.B. Waschmaschine und Trockner.

### \*\*\* Badezimmer \*\*\*

Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, WC und Badewanne mit Rainshower-Dusche.

### \*\*\*Wohnzimmer\*\*\*

Große Fenster Richtung Klauprechtstrasse (Südseite - auch im Winter viel Tageslicht) und ausreichend Platz für Sofa oder Esstisch. Überall Parkettboden (ausser in Küche und Bad) und hohe Altbaudecken mit Stuckelementen.

### \*\*\*Büro\*\*\*

Gleiche Ausstattung wie das Wohnzimmer.

### \*\*\*Schlafzimmer\*\*\*

Das üppig dimensionierte Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett und ausreichend Ablagefläche für Kleidung & Schuhe und Co.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

### \*\*\*Mietzeit\*\*\*

Wir möchten die Wohnung gerne in verantwortungsvolle Hände an Personen geben, die sich bereit erklären mindestens zwei Jahre zu

bleiben.

\*\*\*Besichtigungstermin\*\*\*

Wenn Sie Interesse an unserer Wohnung haben, dann kontaktieren Sie uns! Es wäre schön, wenn Sie uns einige Zeilen über sich schreiben können (Was machen Sie? Arbeit/Studium? Welcher Bereich? Alter? Rauchen Sie? Tiere? Umzugsgrund?). Bitte beachten Sie, dass das Halten von Haustieren und das Rauchen in unserer Wohnung nicht erwünscht ist.

## Lage

Lage:

Lage und Verkehrsanbindung:

\*\*\*Lage allgemein\*\*\*

Die Klauprechstrasse liegt in der Südweststadt, die mit der Weststadt die beste Altbausubstanz aus früheren Zeiten mitnehmen konnte. Trotz der ruhigen Lage erreicht man die A8 und A5 in weniger als 10 Minuten, Südtangente und Kriegstrasse sind in 5 Minuten zu erreichen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Strassenbahn Linie 2 und 5) gelangt man in ca. 7 Minuten in den Stadtkern. Zu Fuss/Fahrrad sind es aber auch nicht mehr als 10 bis 12 Minuten!

\*\*\* Tägliches Leben \*\*\*

- Die Wohnung befindet sich im Abschnitt der Klauprechtstrasse, der durch die Einbahnstrasse weniger befahren, durch die hohe Ladendichte aber geschäftiger ist.
- So finden Sie in unmittelbarer Umgebung eine Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Ärzte und den obligatorischen "Italiener an der Ecke". Zur Drogerie und Supermarkt planen Sie ca. 4 Minuten zu Fuß ein.
- Kultur: Zum ZKM und Filmpalast gelangen Sie stressfrei in 5 Minuten zu Fuss.
- Günther-Klotz-Anlage und das neue Europabad laden zur sportlicher Betätigung ein und liegen ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Küche 1



Mittelzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

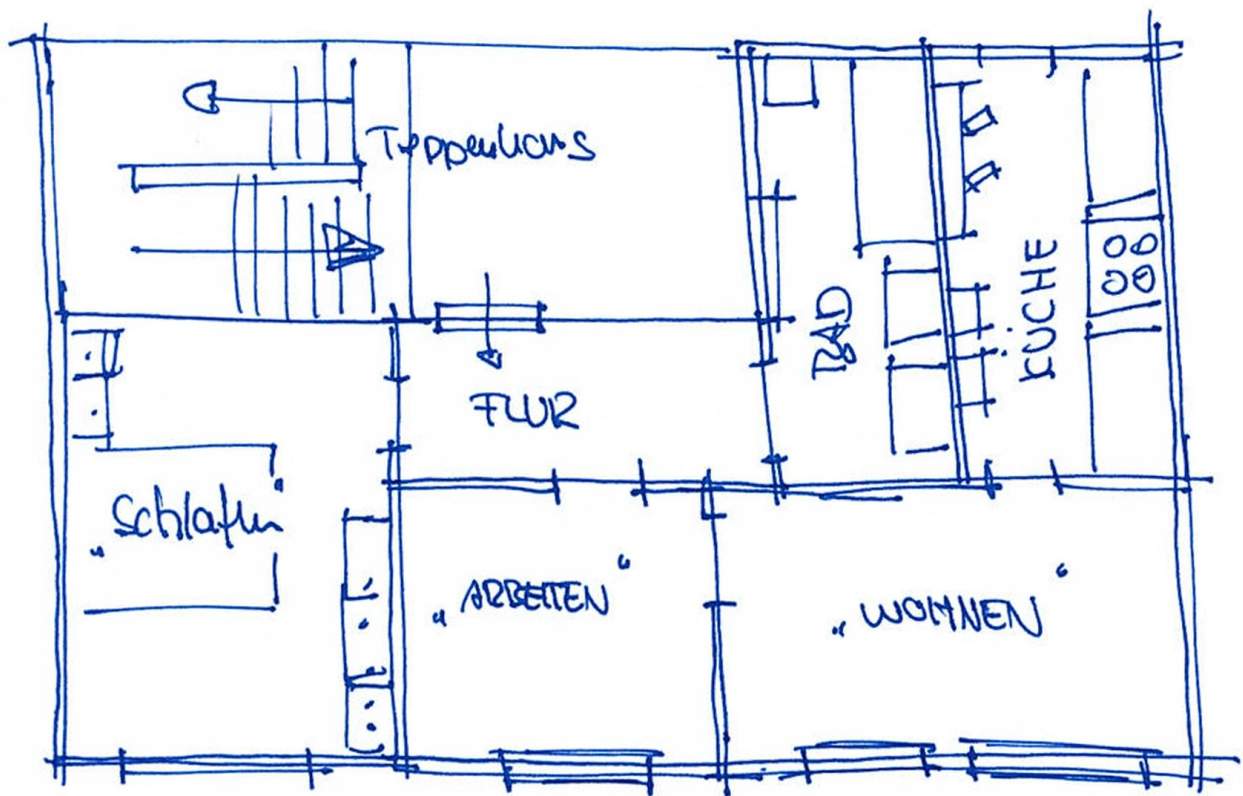


Badezimmer 1



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss