

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**NEU!!! - hochwertige 2-Zimmer Wohnung in schönem sanierten Altbau mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-454960

### Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Bachstraße 44  
76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	226 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein saniertes Denkmalobjekt aus dem Jahre 1900 der Architekten Curjel & Moser.

Das Haus wurde mühsam und vollständig kernsaniert. Sämtliche Leitungen (Elektrik, Heizung und Wasser) wurden vollständig erneuert.

Das Dach ist nach neusten Richtlinien, mit Zellulose und Mineralwolle gedämmt.

Die Fenster sind teilweise 2-fach und teilweise 3-fach verglast mit Rollläden. Der Balkon befindet sich an der Küche, die Ausrichtung ist zum Innenhof.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Eine Fahrradüberdachung im Hof versteht sich von selbst.

## Ausstattung

Wunderschöne Altbau-Wohnung mit Neubau-Komfort!

Die Wohnung verfügt über hochwertigen Holzdielen in den Wohnräumen.

Die Wände der Räumlichkeiten sind in weiß gehalten. Beeindruckend sind die Deckenhöhen von 3 Metern. Größtenteils sind in der Wohnung noch wunderschöne originale Holztüren vorhanden. Das Tageslichtbad verfügt über eine hochwertige 90x90 Dusche mit Glastür.

Das Haus verfügt zusätzlich über eine Sat-Schüssel für den TV-Empfang.

Es ist keine Einbauküche vorhanden.

Eine Einbauküche ist NICHT vorhanden ! (Die Küchenbilder sind Beispiele aus einer anderen Wohnung im Haus.)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Über uns:

Wir sind ein Karlsruher Familienbetrieb mit inzwischen etlichen sozialversicherungspflichtigen angestellten Mitarbeitern.

Seit 2015 kaufen, sanieren und vermieten wir Wohngebäude in Karlsruhe.

Wir legen hohen Wert auf qualitative hochwertige Arbeit. Die Sanierung wird zu über 90% durch uns und unsere Mitarbeiter selbst durchgeführt.

Unsere soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitern ist uns sehr wichtig. Spaß und Effizienz wird bei uns gleichermaßen gelebt.

Sollte an Ihrer Wohnung zu irgendeinem Zeitpunkt etwas defekt sein oder nicht wie gewünscht funktionieren, wir wohnen selbst in Karlsruhe und können innerhalb kürzester Zeit helfen.

Bei Interesse stellen Sie sich gerne bei uns vor und wir freuen uns über einen Besichtigungstermin, bei dem wir uns persönlich kennenlernen können. Bitte teilen Sie uns direkt mit an welcher Wohnung das Interesse besteht. Eine Auflistung aller vorhandenen Wohnungen finden Sie in den Bildern.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Karlsruher Stadtteil Mühlburg.

Öffentliche Verkehrsmittel, sowie Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Lage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick zum Flur



Küche (aber ohne Einbauküche)

# Exposé - Galerie



Küche (aber ohne Einbauküche)



Küche (aber ohne Einbauküche)

# Exposé - Galerie



Balkone

# Exposé - Grundrisse

