

Exposé

Mehrfamilienhaus in Karlsruhe

Dreifamilienhaus mit großem Garten - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-456393**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **628.000 €**

76187 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Nutzfläche	93,00 m ²
Grundstücksfläche	578,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	216,09 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein vollwertiges Dreifamilienwohnhaus.

Dieses 1957er Haus bietet eine solide Basis mit dem Komfort der Moderne, ideal gelegen für Liebhaber eines großen, sonnigen Gartens.

Alle Wohneinheiten sind über das geräumige Haupttreppenhaus erreichbar. Über dieses gelangt man ebenfalls in das Kellergeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert, vom Garten gelangt man zusätzlich über einen separaten Zugang in die Waschküche, den Hobbyraum den Heizungsraum und die Kellerabteile. Eine Gas-Zentralheizung wurde im Jahre 2007 eingebaut. Diese sorgt effizient für Heizung u. Warmwasser.

Die Grundrisse der Erd- und Obergeschosswohnungen sind nahezu identisch. Beide Wohnung bestehen jeweils aus 3 Zimmer, Küche und Bad. Eine große, geflieste Terrasse schließt direkt an das Erdgeschoss an und bietet Platz für Sitzmöbel, um die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Im Obergeschoss findet sich ein großzügiger Balkon mit Blick in Richtung Westen und des schönen Gartens. Unterhalb dieses Balkons, erweitert sich der Wohnraum im Erdgeschoss.

Die Wohnung im Dachgeschoss besteht aus 2 Zimmer, einer Küche, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Die Wohnung ist hell, freundlich und Tageslicht scheint durch jedes Fenster in den Räumen.

Alle Einheiten sind vermietet. Die Jahresnettomiete beläuft sich aktuell auf 23.760 €. Mietsteigerungspotential durch Mieterhöhungen durchführbar. Es wurde über einen längeren Zeitraum keine Mieterhöhung vorgenommen.

Ausstattung

Energieausweis Erstellungsdatum 08.05.2023

Es wurden jährliche Wartungsintervalle der Heizung durch Fachunternehmen vorgenommen

Die Elektroverkabelung in die Wohnungen wurde im Jahre 2013 in Teilen grunderneuert. Unterverteiler in den Wohnungen wurden in diesem Zusammenhang erneuert.

Bäder und WC's wurden ebenfalls in 2013 erneuert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt im südöstlichen Teil der Nordweststadt, einem Stadtteil, der nach dem Zweiten Weltkrieg entstand. Die Umgebung ist eine ruhige, aber urbane Wohnbebauung, charakterisiert durch zeilenartige Geschosswohnungsbauten.

Die Anbindung ist sehr gut. Die Haltestelle „Kurt-Schumacher-Straße“ der Stadtbahn befindet sich in direkter Nähe, was eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum von Karlsruhe ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, Schulen, Ärzte wie Zahnarzt, Friseur, Bäckerei, Apotheke, Optiker und Bankfilialen sind in der nahen Umgebung am Ende der Straße ansässig. Die Straße selbst ist eine Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebiets.

Die Lage zeichnet sich durch großzügige Grünräume aus. In fußläufiger Entfernung befindet sich der „Alte Flugplatz“, der als geschütztes Landschaftsgebiet hohen Erholungswert bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht direkt vom Garten

Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Ansicht Zugangsbereich

Exposé - Galerie



Eingang



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Flur DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Bad DG



WC DG

Exposé - Galerie

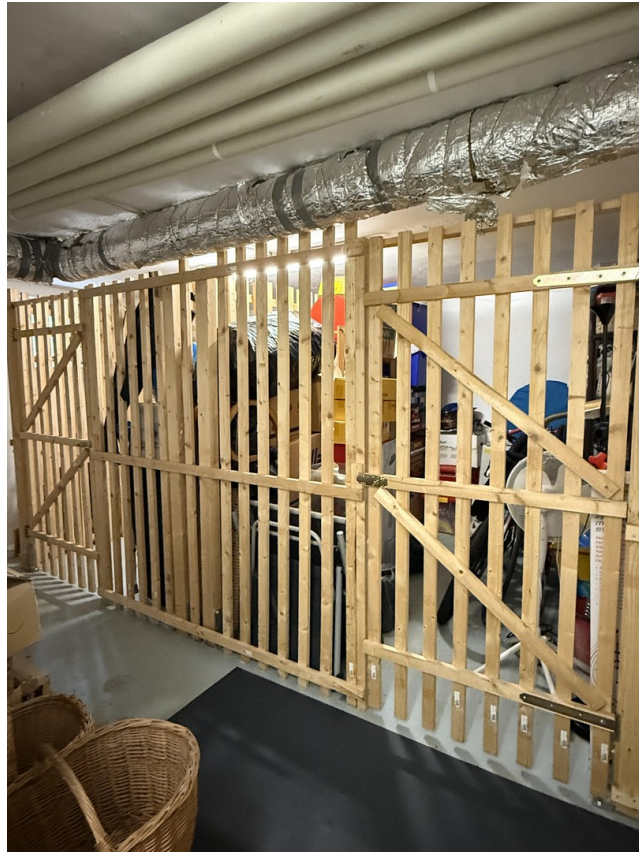


Zimmer DG



Heizung KG

Exposé - Galerie



Kellerabteile KG



Gesamtansicht von der Straße

Exposé - Galerie

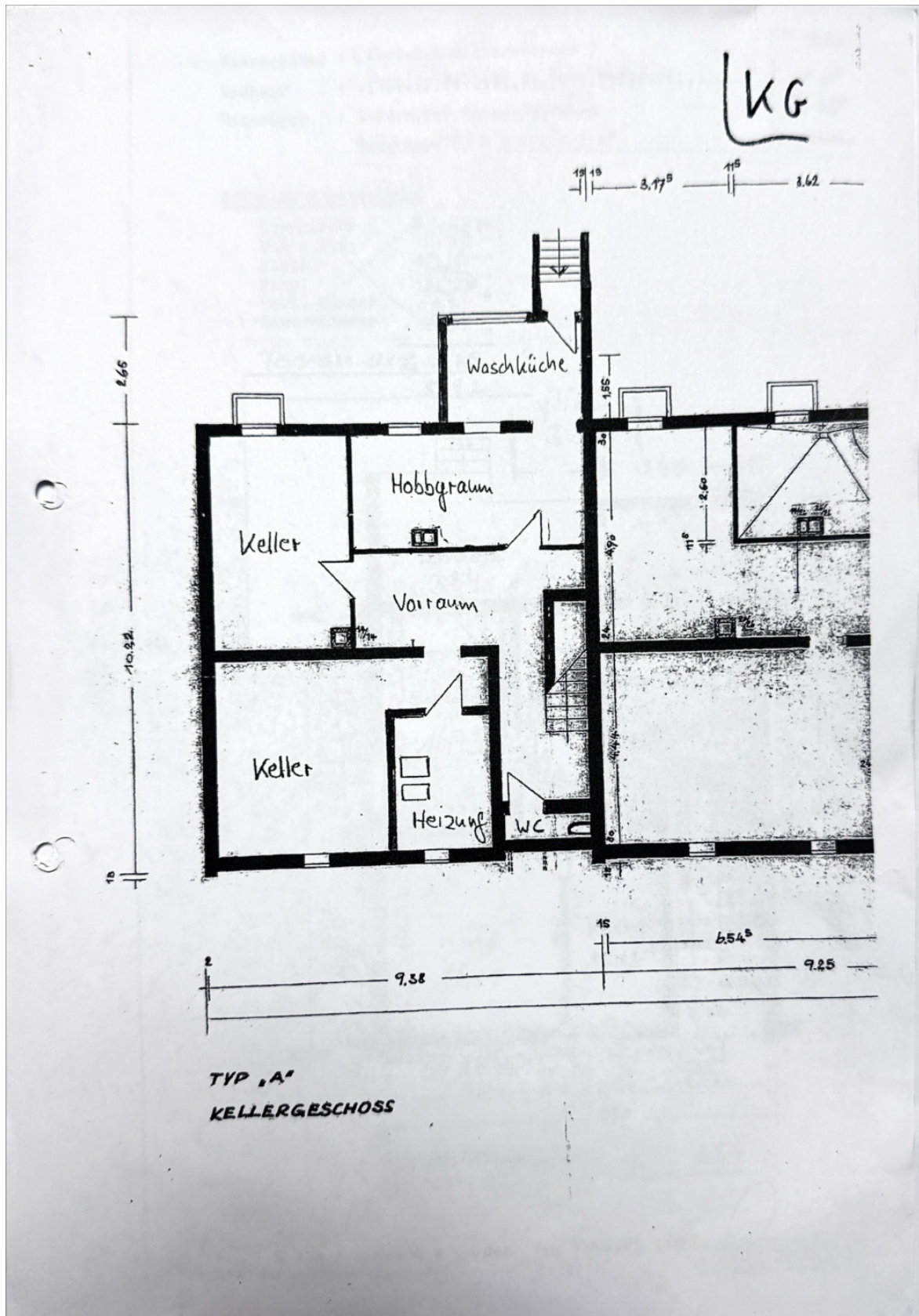


Gehweg hinter dem Grundstück

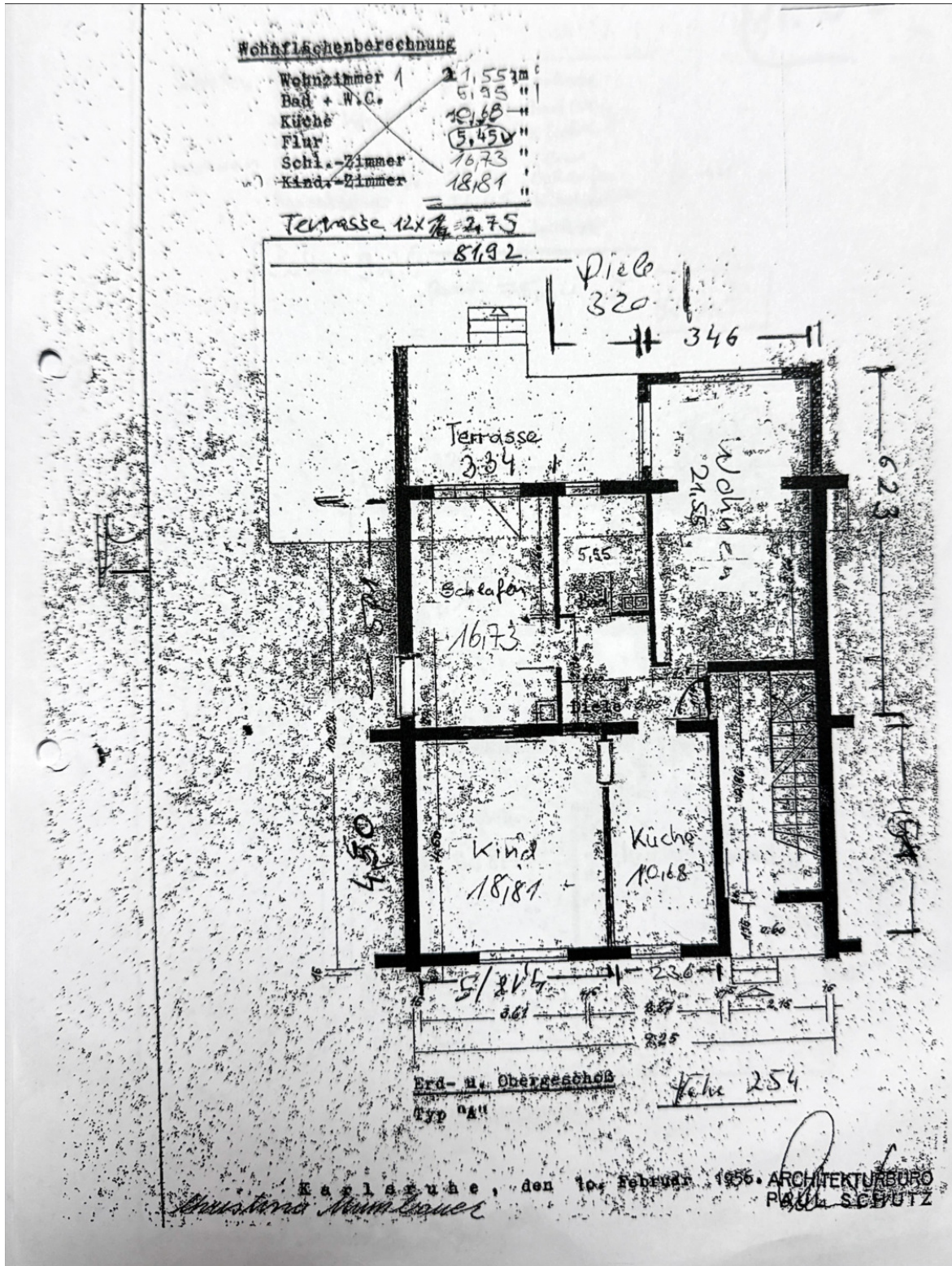


Gehweg längs zum Grundstück

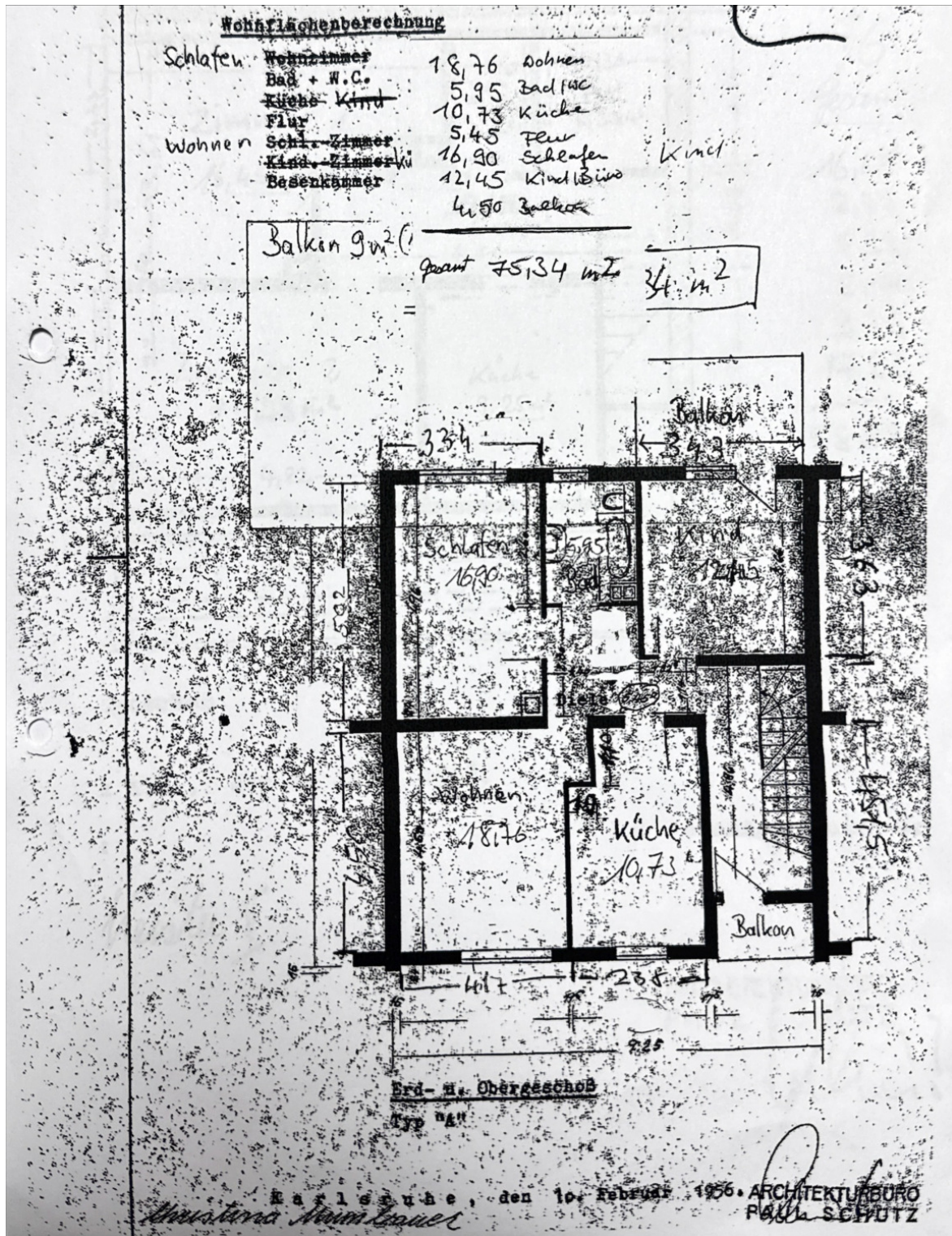
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

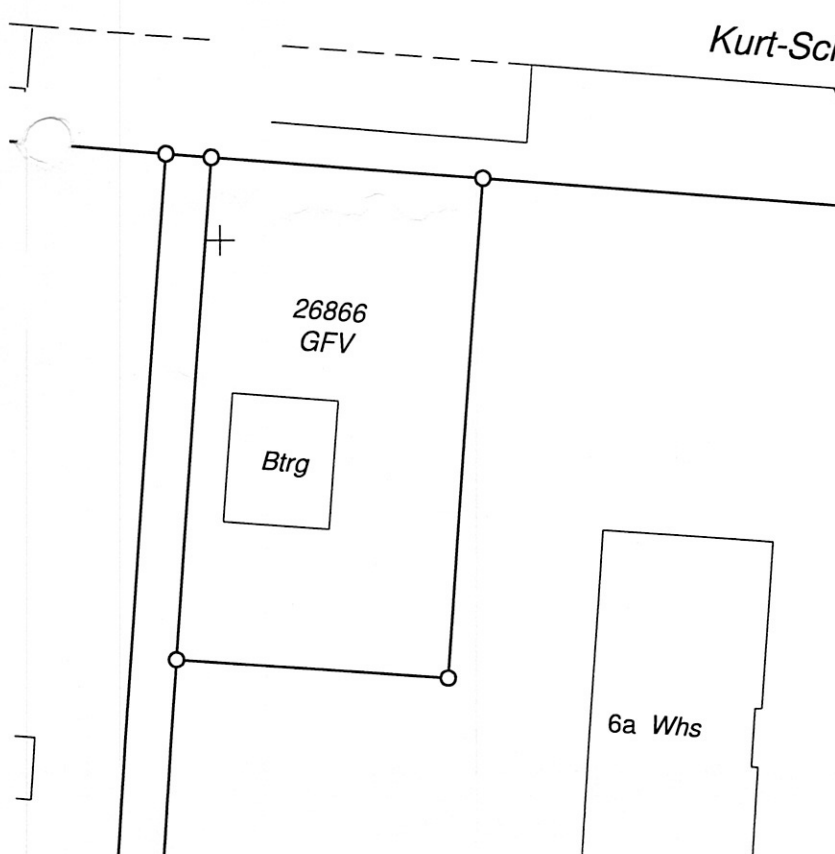



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan









**Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt**

Unbeglaubigter Auszug
aus dem Liegenschaftskataster
der Stadt Karlsruhe

Maßstab 1:500	Gemarkung Karlsruhe	Datum 08.04.2013
------------------	------------------------	---------------------

Legende:

-  Berechneter Grenzpunkt
-  Digitalisierter Grenzpunkt
-  Unvermarkter Grenzpunkt
-  Gebäude nicht eingemessen. Eintragung nach Bauakten.

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster. Abweichungen vom Grundbuch sind möglich! Gebäude und Topografie können Abweichungen zur Örtlichkeit aufweisen!

Dieser Plan darf ohne unsere Erlaubnis nicht vervielfältigt werden.
Änderungen und Einträge sind deutlich als solche kenntlich zu machen.