

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Karlsruhe

**Top saniertes Mehrfamilienhaus mit vier komplett möblierten 2-Zimmer-Design-Apartments!**



Objekt-Nr. OM-457810

**Mehrfamilienhaus**

Vermietung: **8.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fam. Müller

76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Summe Nebenkosten	800 €
Grundstücksfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	16.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	8,00	Übernahmedatum	15.07.2026
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Energieträger	Gas	Badezimmer	4
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung erfolgt das gesamte Mehrfamilienhaus, welches kernsaniert wurde. Dieses Top-Angebot beinhaltet drei 2-Zimmer-Wohnungen im Vorderhaus und ein exklusives, loftähnliches 2-Zimmer-Mini-Haus im Hinterhof.

Vorderhaus

Erdgeschoss: 2 separate Schlafzimmer, Tageslichtbad, Küche mit Essbereich und Balkon für bis zu 4 Personen. Hier können die Betten einzeln oder zusammen als Doppelbett gestellt werden.

1. Obergeschoss: Schlafzimmer mit Boxspringbett (1,80x2,00m), Tageslichtbad, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich und Balkon für bis zu 2 Personen.

Dachgeschoss: Schlafzimmer mit Boxspringbett (1,80x2,00m), Tageslichtbad, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich und Dachterrasse für bis zu 2 Personen.

Hinterhofhaus:

Loftähnlich, alles offen und hell auf zwei Etagen. Nur das Badezimmer ist mit einer Türe versehen. Schlafbereich und offene Ankleide oben. Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, Bad und großzügige Terrasse im Erdgeschoss.

Alle Wohnungen und das Hinterhaus sind komplett neu saniert und wurden mit neuen Möbel versehen.

Bestes WLAN durch Glasfaser ist vorhanden.

## Ausstattung

✧ Die Apartments sind stilvoll, smart und lässig ausgestattet

Modernes Wohngefühl: Möbel im stylischen Stil

Küche - Selbstverpflegung leicht gemacht!

Die Einbauküchen sind vollständig ausgestattet mit:

Besteck, Geschirr und Gläsern

Toaster, und Wasserkocher

Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Ceran-Kochfeld und Geschirrspüler

☞ Nespresso Kaffeemaschine

Erholsamer Schlaf & helles Badezimmer

Schlafzimmer mit 1,80 x 2,00m Betten

Frische Bettwäsche und eine offene Ankleide.

Helles Badezimmer mit großzügiger fast bodentiefer Dusche und hellen Fliesen

Föhn & Handtücher stehen zur Verfügung

Entertainment & Ausstattung ist vorhanden

42-55 Zoll LED Smart-TV von Hisense

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder Terrasse in Richtung Hinterhof

High-Speed-WLAN (Glasfaser)

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Top-Lage - alles in deiner Nähe

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Bäcker: mehrere Bäckereien im Stadtteil, z. B. Hatz oder Nussbaumer

Lebensmittel: CAP-Markt, REWE, Lidl, ALDI und Netto in kurzer Entfernung

Apotheke: Direkt in Rintheim

‡ Ärzte: Haus- und Fachärzte sowie Kinderarzt

Tankstelle: ARAL-Tankstelle (950 m, 13 Min zu Fuß), hier gibt es Snacks & Getränke, 24h geöffnet mit REWE to go Shop

Anbindung und Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus liegt ruhig in sehr guter Wohnlage in Karlsruhe-Rintheim und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung sowie eine sehr gute Nahversorgung.

ÖPNV & Mobilität

- Haltestelle „Rintheim“: ca. 280 m (4 Min. zu Fuß), direkte Stadtbahnverbindung ins Zentrum / Hauptbahnhof in 19 Min.

- Haltestelle „Hirtenweg / Technologiepark“: ca. 700 m (10 Min. zu Fuß)

Arbeit & Wissenschaft

- Technologiepark Karlsruhe (TPK): 800 m, schnell erreichbar

- init: 900 m, schnell erreichbar

- KIT Campus Ost: 1,4 km, fußläufig oder kurze Fahrt

- EnBW: 1,4 km, fußläufig oder kurze Fahrt

- Deutsche Flugsicherung (DFS): 1,8 km, ebenfalls in der Nähe

- KIT Campus Süd: Ist von der Haltestelle „Rintheim“ 6 Haltestellen mit der Straßenbahnlinie 3 nur 7 Min. Fahrt entfernt. Zu Fuß 2,3 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

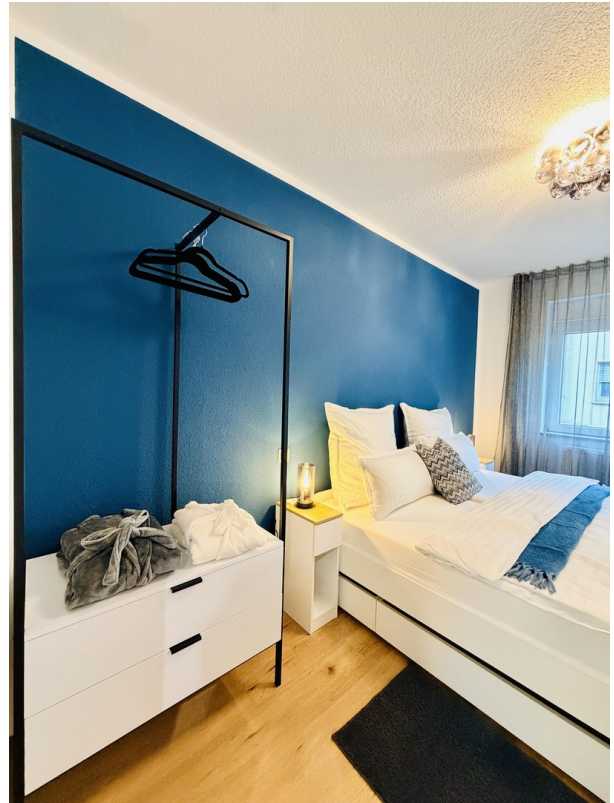


Hofansicht 2

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 2



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Balkon



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Bad



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Balkon



OG Bad

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



DG Küche



DG Dachterrasse

# Exposé - Galerie



DG Bad



Mini-Loft Hinterhof

# Exposé - Galerie



Hinterhaus Wohn-/Essbereich



Hinterhaus Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Hinterhaus Küche



Hinterhaus Badezimmer

# Exposé - Galerie



Hinterhaus Schlafbereich



Hinterhaus Terrasse