

Exposé

Maisonette in Karlsruhe

DIE Alternative zur Wohnung - Große Neubau DHH in Neureut zur Miete



Objekt-Nr. **OM-460140**

Maisonette

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Dillmann

Neureuter Hauptstraße 314
76149 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.09.2026
Wohnfläche	155,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	50 €	Stellplätze	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine große Wohnung für sich und Ihre Familie?

Wir bieten ab 01.09.2026 (oder 01.08.2026) mit unserer großen und modernen Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im Norden des alten Ortskerns von Karlsruhe-Neureut eine echte Alternative mit vielen Vorteilen gegenüber einer Wohnung. Eine Terrasse (ohne Garten) ist vorhanden.

Der Stadtteil Neureut besticht durch seinen erhaltenen dörflichen Charakter, welcher sich in der Architektur der Häuser widerspiegelt.

Das Haus wurde mit höchsten Qualitätsstandards errichtet.

- 155 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- Offener Charakter und gemütliches Ambiente durch Dachschrägen
- Dadurch bestehen ca. 160 m² Grundfläche
- 4 Zimmer, zudem ein offener Küchen-Wohn-Essbereich
- 2 Bäder, davon ein Bad mit Dusche und Badewanne im OG, sowie Dusche und WC im EG
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung mittels Sole-Wärmepumpe, eine effiziente und umweltfreundliche Lösung
- Terrasse
- 1 Autostellplatz mit projektierte Wallbox inkl. Öffentliche Stellplätze direkt vor der Tür
- 2 große Kellerräume, 1 Abstellkammer im EG

Mietdetails

- Kaltmiete: 2600 €/Monat
- Nebenkosten: derzeitige Schätzung ca. 250€/Monat
- Kautions: 3000 €

Zielgruppe

- Familien mit Kind(ern)
- Paare oder Alleinstehende
- Nicht-Raucher
- Keine Haustiere

Ausstattung

- Hochwertige Materialien wie Parkett, Fliesen und moderne Ausstattung
- Großzügige Fensteröffnungen mit elektrischen Rollläden
- Moderne Armaturen und sanitärtechnische Anlagen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

- Ruhige Lage in Karlsruhe-Neureut, nahe der Natur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung
- Die Karlsruher Innenstadt ist gut erreichbar
- Die B36 in Richtung KA und
- Mannheim/Heidelberg sind nah gelegen - ideal für Pendler
- Wenige Gehminuten zu den Grünflächen und dem Naherholungsgebiet des Neureuter Tiefgestades
- In unmittelbarer Nähe finden sich ein Spielplatz, der Vogelpark, sowie verschieden Arztpraxen. Apotheken und Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Tageslichtbad



Gäste-Duschbad

Exposé - Galerie



Beispiel Elternschlafzimmer



Beispiel Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



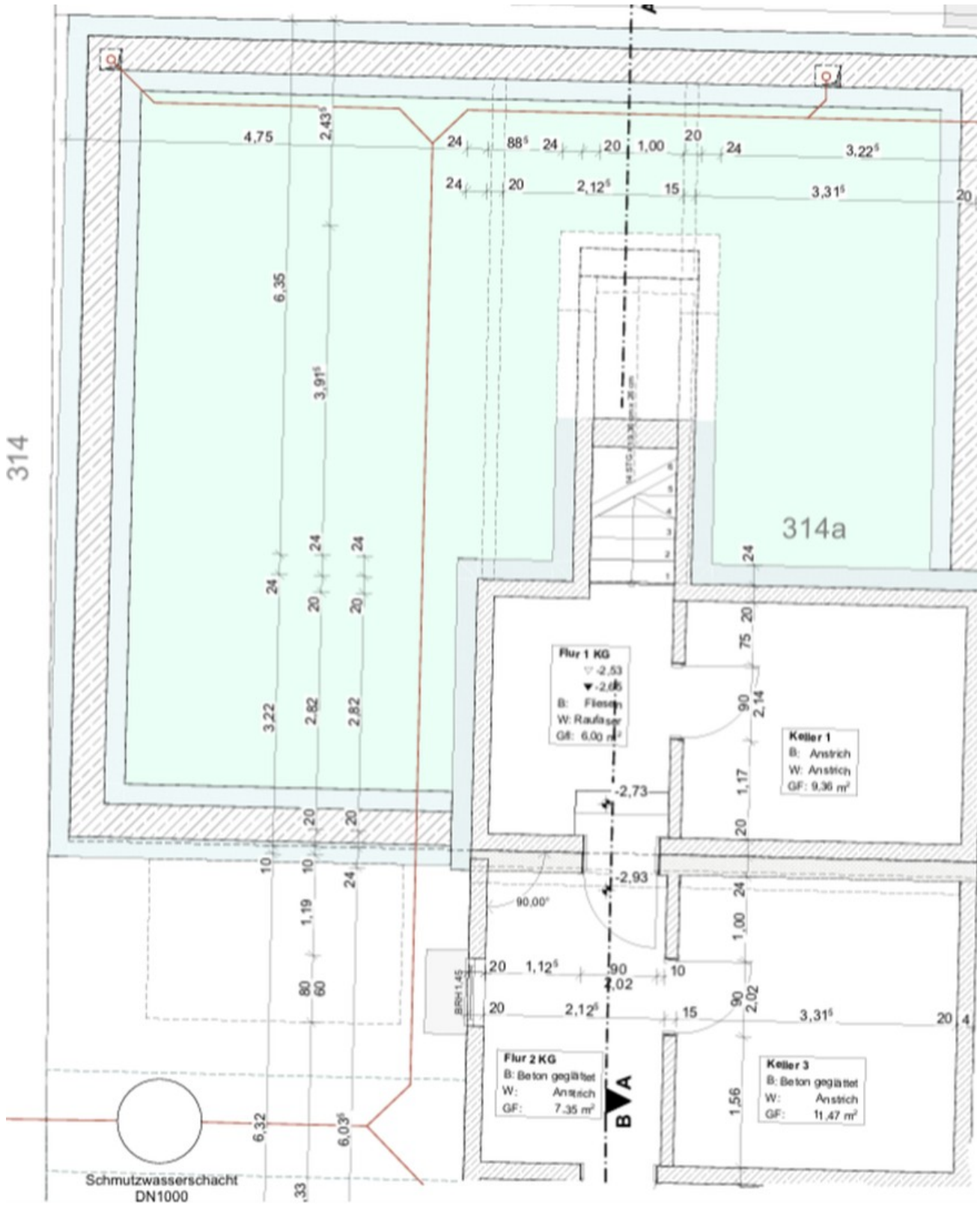
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Beispiel Lesecke

Exposé - Grundrisse



KG

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Große Neubau Doppelhaushälfte zu Vermieten

- Neureuter Hauptstr. 314 -
- Ab 01. August 2026 -



Wir bieten eine große und moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage im Norden des alten Ortskerns von Karlsruhe-Neureut an - abseits des Durchgangsverkehrs im ruhigen Teil der Neureuter Hauptstraße mit Bushaltestelle in direkter Nähe.

Der Stadtteil besticht durch seinen erhaltenen dörflichen Charakter, welcher sich in der Architektur der Häuser widerspiegelt.

Das Haus wurde mit höchsten Qualitätsstandards errichtet.

Ausstattung

- 155 m² Wohnfläche auf 2 Etagen
- Offener Charakter und gemütliches Ambiente durch Dachschrägen
- Dadurch bestehen ca. 160 m² Grundfläche
- 4 Zimmer, zudem ein offener Küchen-Wohn-Essbereich
- 2 Bäder, davon ein Bad mit Dusche und Badewanne im OG, sowie Dusche und WC im EG
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizung mittels Sole-Wärmepumpe, eine effiziente und umweltfreundliche Lösung
- Terrasse mit Blick auf die ruhige Umgebung
- 1 Autostellplatz mit Wallbox inkl. Öffentliche Stellplätze direkt vor der Tür
- 2 große Kellerräume, 1 Abstellkammer im EG



Lage

- Ruhige Lage in Karlsruhe-Neureut, nahe der Natur
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung
- Die Karlsruher Innenstadt ist gut erreichbar
- Die B36 in Richtung KA und Mannheim/Heidelberg sind nah gelegen - ideal für Pendler
- Wenige Gehminuten zu den Grünflächen des Neureuter Tiefgestades
- In unmittelbarer Nähe finden sich ein Spielplatz, der Vogelpark, sowie eine hausärztliche und dermatologische und zahnärztliche Praxis

Ausstattungshinweise

- Hochwertige Materialien wie Parkett und moderne Ausstattung
- Großzügige Fensteröffnungen mit elektrischen Rollläden
- Moderne Armaturen und sanitärtechnische Anlagen

Mietdetails

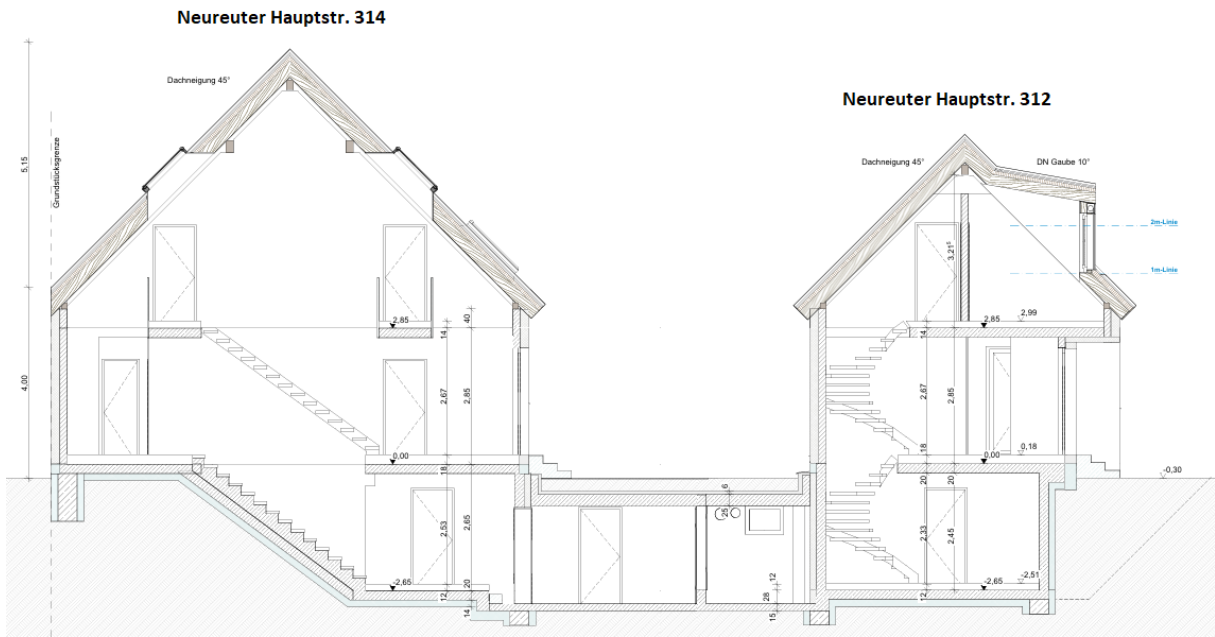
- Kaltmiete: 2600 €/Monat
- Nebenkosten: derzeitige Schätzung ca. 300€/Monat
- Kautions: 3000 €

Zielgruppe

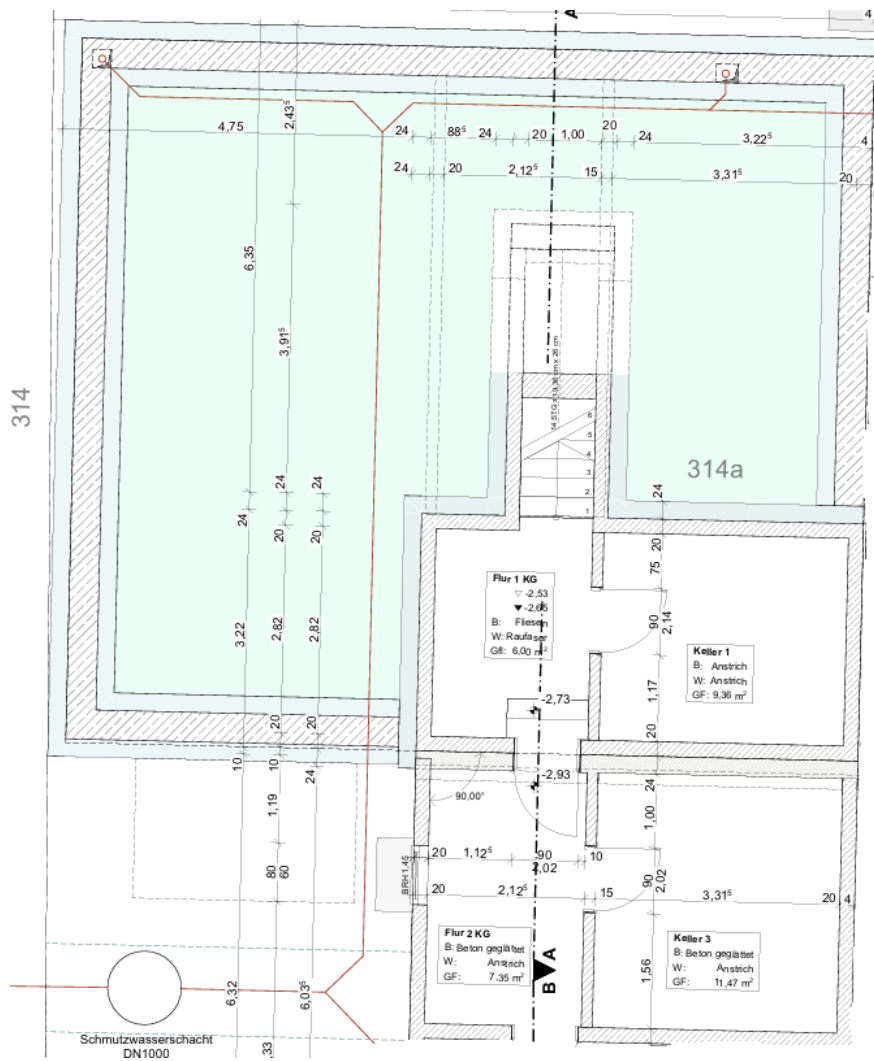
- Familien mit Kind(ern)
- Paare oder Alleinstehende
- Nicht-Raucher
- Keine Haustiere

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin, per Email an neureuterhauptstrasse314@web.de.

Ihr zukünftiger Vermieter.



Keller





















ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

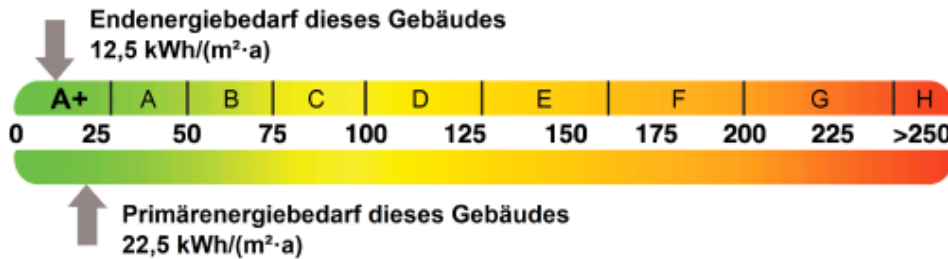
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006222630

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,01 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 22,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 52,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

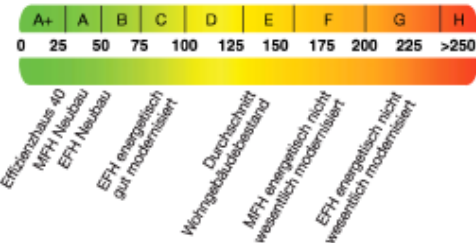
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	100 %	200 %
Strom aus erneuerbaren Energien	15 %	100 %
Summe:	115 %	300 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 17.02.2036

Registriernummer: BW-2026-006222630

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Neureuter Hauptstraße 314, 76149 Karlsruhe		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	185,00 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärmepumpe/ Photovoltaik	Verwendung: Heizung+Warmwasser/ Stromerzeugung	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Neckaringenieure GbR
Dipl.-Inge. Heerdegen & Brandis-Blumenschein
Mönchsbergstr. 1/2
71691 Freiberg am Neckar



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.02.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG