

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

### Neue möblierte 3-Zimmer-Wohnung in Karlsruhe-Oststadt – ideal für 3er-WG



Objekt-Nr. **OM-460190**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Schreiber

76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	100 €	Etage	4. OG
Mietsicherheit	1.350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine neu ausgebaute, vollständig möblierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der beliebten Karlsruher Oststadt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus neu geschaffen. Sie bietet einen modernen, hellen und sehr gut nutzbaren Grundriss – ideal für eine WG, Studierende, Berufstätige oder eine bestehende Wohngemeinschaft.

Die Wohnung verfügt über drei separat nutzbare Zimmer, eine Wohnküche bzw. Küche mit Essbereich sowie ein modernes Duschbad. Durch die neuen Dachflächenfenster, die hellen Oberflächen und den neuen Bodenbelag (Eiche) entsteht eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre.

Die Vermietung ist bevorzugt zimmerweise vorgesehen. Eine gemeinsame Anmietung der gesamten Wohnung durch eine bestehende WG ist ebenfalls möglich. Die Kaltmiete liegt je nach Zimmergröße bei ca. 420 € bis 470 € pro Zimmer; im Durchschnitt beträgt sie 450 € pro Zimmer. Hinzu kommen pauschal 100 € Nebenkosten pro Zimmer inklusive Heizkosten und Internet. Die Kautions beträgt jeweils drei Nettokaltmieten des angemieteten Zimmers.

Die Wohnung ist ab dem 01.06.2026 bezugsfrei.

## Ausstattung

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und ist damit besonders gut für eine WG oder einen unkomplizierten Einzug geeignet.

Zur Ausstattung gehören insbesondere:

- \* möblierte Zimmer mit Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch und Sitzgelegenheit
- \* Einbauküche mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank
- \* Spülmaschine vorhanden
- \* Waschmaschine + Wäschetrockner vorhanden im Bad
- \* Internet vorhanden
- \* moderner Essbereich / gemeinsamer Küchenbereich mit Smart-TV
- \* modernes Duschbad
- \* helle Dachflächenfenster
- \* neuer Bodenbelag in Holzoptik in den Zimmern
- \* Fliesen in Küche, Bad und Eingangsbereich
- \* gepflegtes Mehrfamilienhaus
- \* kleiner grüner Innenhof

Die Wohnung eignet sich ideal für eine 3er-WG. Eine zimmerweise Vermietung ist vorgesehen; die gemeinsame Anmietung der gesamten Wohnung durch eine bestehende WG ist ebenfalls möglich.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte stellen Sie sich bei Interesse kurz vor und teilen Sie mit, für welches Zimmer bzw. ob Sie sich als komplette WG für die gesamte Wohnung interessieren. Gewünscht sind zuverlässige, ruhige und respektvolle Mieterinnen und Mieter. Mindestmietdauer: 12 Monate. Bezug ab 01.06.2026.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Oststadt Karlsruhe – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in einem angenehmen Wohnumfeld mit sehr guter Erreichbarkeit von Innenstadt, Universität, Nahversorgung und öffentlichem Nahverkehr.

Das KIT / die Universität ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und macht die Lage besonders attraktiv für Studierende, wissenschaftliche Mitarbeitende und Berufstätige im universitätsnahen Umfeld. Auch die Innenstadt ist schnell erreichbar.

Die Haltestelle Tullastraße/Alter Schlachthof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort bestehen sehr gute Verbindungen in verschiedene Richtungen. Der Messplatz, der Alte Schlachthof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Rewe, Alnatura und weitere Geschäfte sind fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die Oststadt bietet damit eine sehr gute Mischung aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen, studentischem Umfeld und ruhigem Wohnen.

Das Haus selbst ist ruhig und gepflegt. Die Hausgemeinschaft ist angenehm, mit überwiegend langfristigen Mietverhältnissen. Zusätzlich gibt es einen kleinen grünen Innenhof, der den gepflegten Gesamteindruck des Hauses abrundet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Vollausgestattet Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche mit Elektrogeräten

# Exposé - Galerie



Esstisch



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Garderobe



Garderobe

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wama + Trockner



Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - unmöblierte Ansicht



Zimmer 1 möbliert

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 möbliert



Zimmer 2 möbliert

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 möbliert



Zimmer 3 möbliert

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

