

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Karlsruhe

### Große, geräumige 1-Zimmer-Loft in der Karlsruher Innenstadt



Objekt-Nr. OM-464177

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Heinz Diefenbach

76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1900                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 3                    | Übernahmedatum | 01.08.2026     |
| Zimmer                | 1,00                 | Zustand        | saniert        |
| Wohnfläche            | 95,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 300 €                | Garagen        | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 3.600 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde um 1900 als Möbellager erbaut und 2018 saniert. Das Loft befindet sich als oberste Wohnung im zweiten Obergeschoss und besticht durch seine offene Gestaltung: Großzügige Wohnfläche mit offener Küche, alles zusammen ca. 95 Quadratmeter an Platz. Die Deckenhöhe von 3,5 Meter und die hohen Fenster unterstreichen diesen Eindruck wirkungsvoll.

Wärme für Heizung und Warmwasser, sowie Strom erzeugt ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk. In den Nebenkosten (NK) ist deswegen bereits eine Vorauszahlung von 50 Euro für Strom enthalten: 250 + 50 Euro = 300 Euro.

Die Garage ist mit einem, durch eine kleine Fernbedienung bedienbares, Rolltor ausgerüstet. Die Garage ist leicht mit einer Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen nachrüstbar.

Raumaufteilung:

Ein Flur ohne Abtrennung zum offenen Wohnbereich mit seitlich liegender Küchenzone. Der einzig durch eine Türe abgetrennte Raum stellt das Bad dar, ausgerüstet mit Waschbecken, WC, Badewanne und Handtuchheizkörper.

Trotz der großen Wohnfläche handelt es sich um eine offene 1-Zimmer-Wohnung. Daher ist die Wohnung bestens für eine Person oder ein Paar geeignet.

## Ausstattung

- \* Bau mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- \* Offener Küchenbereich
- \* Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- \* Klimaanlage (Einbau ist angefragt, Kaltmiete ist bereits inklusive Klimaanlage)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Das Gebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage, ca. 700 Meter vom Karlsruher Schloss (Schlosspark) und ca. 100 Meter vom Beginn der Fußgängerzone (Kaiserstraße) entfernt.

Der Hauseingang liegt einerseits verkehrsgünstig ca. 5 Gehminuten von der U-Strab-Haltestelle "Kronenplatz" entfernt. Trotz der Innenstadtlage befindet sich das Haus im Hinterhof in zurückgesetzter Position, so dass die Stadtgeräusche durch die Vorderhäuser in erster Reihe abgeschirmt und somit deutlich gedämpft werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

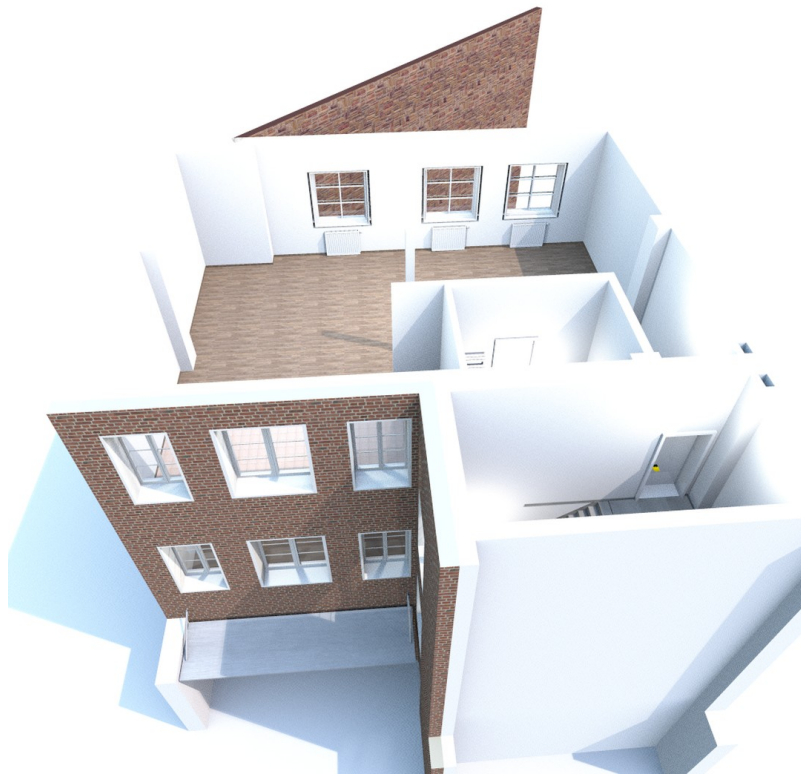
|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 240,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie

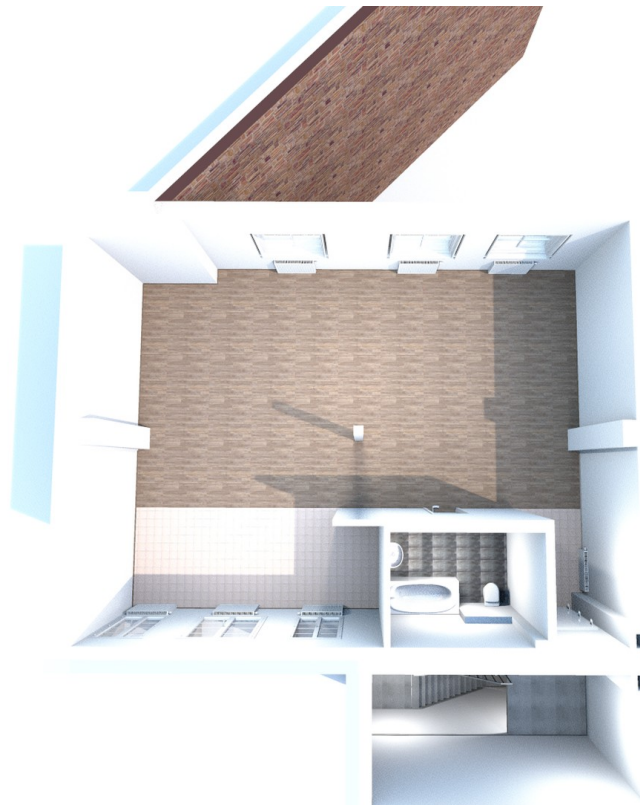


Vergleich mit Modell

# Exposé - Galerie

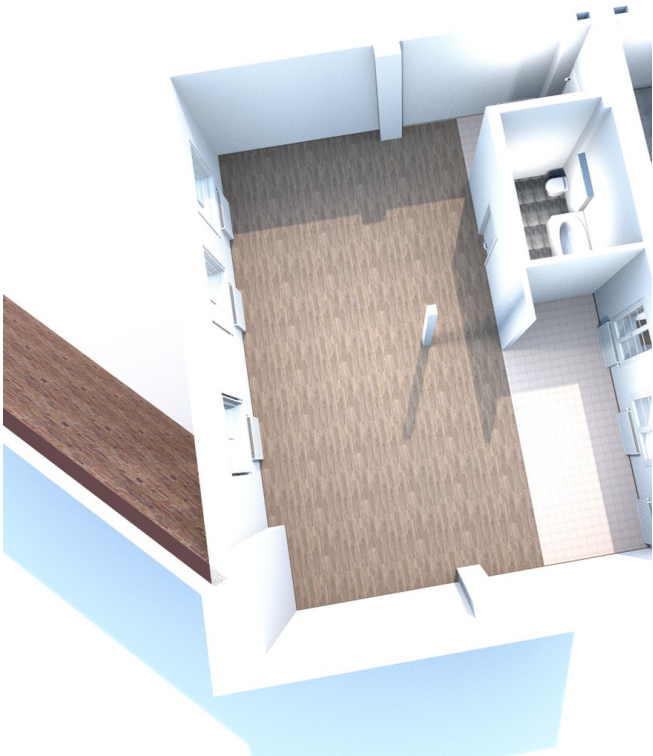


Modell: Schrägansicht



Modell: Übersicht 1

# Exposé - Galerie



Modell: Übersicht 2



Blick durch die Eingangstüre



Blick in Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Blick zurück zur Eingangstüre



Küche, Fenster zum Hof 1

# Exposé - Galerie



Küche, Fenster zum Hof 2



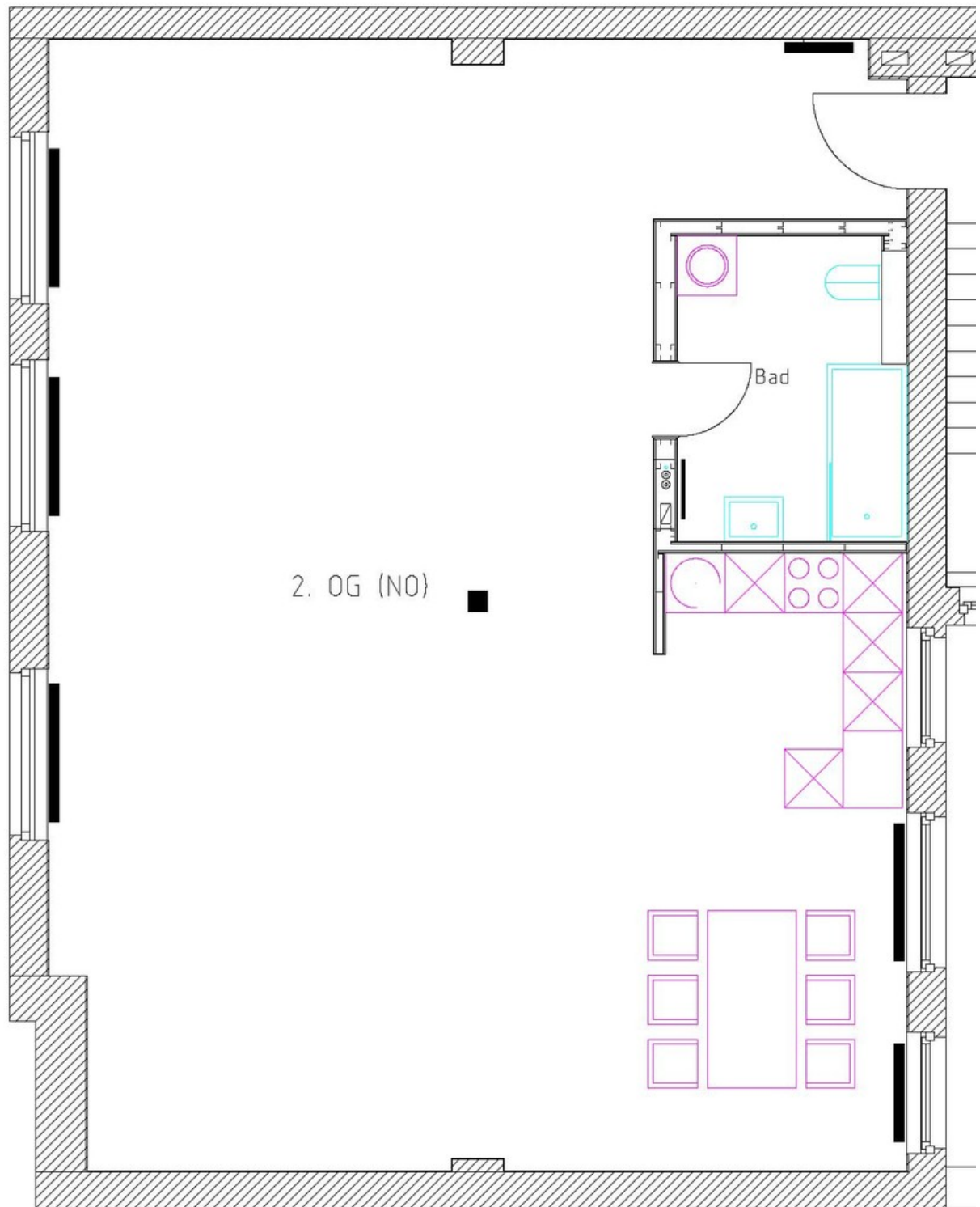
Küche, Blick zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss