

Exposé

Erdgeschosswohnung in Karlsruhe

Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Bürraum und Garage – Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-465356**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.275 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Byad

Gerberstraße 15
76185 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	92,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.825 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig und vollständig kernsanierte Wohnung in der Gerberstraße 15 wird im Erstbezug angeboten und überzeugt durch ihren rundum modernen Zustand. Sämtliche Bereiche der Wohnung wurden umfassend erneuert, sodass die zukünftigen Bewohner ein gepflegtes Zuhause vorfinden, in das ohne weiteren Renovierungsaufwand eingezogen werden kann.

Die Wohnung verfügt über zwei vollwertige Zimmer und bietet damit ausreichend Raum zum Wohnen und Schlafen. Als besonderen Vorzug gibt es zusätzlich zu diesen beiden Zimmern einen weiteren separaten Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Büroraum nutzen lässt – perfekt für alle, die im Homeoffice arbeiten oder einen zusätzlichen Rückzugsort suchen. Damit stehen praktisch zwei Wohnräume plus ein eigenständiges Büro zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das neu gestaltete Badezimmer, das mit zeitgemäßer Ausstattung und moderner Sanitärtechnik überzeugt. Auch im Übrigen befindet sich die gesamte Wohnung auf neuestem Stand.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende Garage, die sicheren und wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Insgesamt vereint diese Wohnung modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und praktische Extras – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Interessenten.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig kernsaniert und befindet sich durchgängig auf neuestem Stand. Als Erstbezug nach der Sanierung erwartet die zukünftigen Bewohner eine hochwertige und gepflegte Ausstattung, in die ohne weiteren Renovierungsaufwand eingezogen werden kann.

Besonders hervorzuheben ist das neu errichtete Badezimmer mit moderner Sanitärtechnik und zeitgemäßer Ausstattung. Neben den beiden Wohnräumen steht zusätzlich ein separater Raum zur Verfügung, der sich ideal als Arbeits- oder Büroraum nutzen lässt. Abgerundet wird die Ausstattung durch eine zugehörige Garage, die einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz bietet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gerberstraße 15 im Karlsruher Stadtteil Grünwinkel – einem gewachsenen Wohnquartier im Westen der Stadt, das eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung bietet.

Grünwinkel liegt im Westen Karlsruhes, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Mühlburg, dem zweiten großen Nebenzentrum der Stadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants sind gut erreichbar, sodass die alltägliche Versorgung bequem und in kurzer Entfernung sichergestellt ist.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Straßenbahn- und Buslinien gelangt man schnell in die Karlsruher Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv, da die nahen Bundesstraßen B10 und B36 eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen.

Trotz der zentrumsnahen Lage bietet das Quartier ein ruhiges und wohnliches Umfeld. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung – unter anderem entlang der Alb – sorgen für einen guten Ausgleich zum städtischen Alltag.

Insgesamt verbindet die Lage in Grünwinkel kurze Wege, eine gute Infrastruktur und eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem entspannten Charakter eines etablierten Wohnviertels.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



KI-bearbeitet

Exposé - Galerie



KI-bearbeitet



Schlafzimmer-2Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche