

Exposé

Wohnung in Karlsruhe

**Frei! 2Zi Weststadt-Juwel Effizienz C: Fernwärme,
Riesen-Balkon, Stellplatz, Möbliert**



Objekt-Nr. OM-467934

Wohnung

Verkauf: **248.000 €**

Lessingstr. 37b
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	333 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ OBJEKTBE SCHREIBUNG +++

Zum Verkauf steht eine perfekt geschnittene, sofort bezugsfreie und VOLLSTÄNDIG MÖBLIERTE 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1987) in gefragter Top-Lage der Karlsruher Weststadt. Mit Aufzug. Da die Immobilie von privat verkauft wird, fällt für Sie als Käufer KEINE MAKLERPROVISION an – das spart Ihnen sofort mehrere tausend Euro an Kaufnebenkosten!

+++ DER ABSOLUTE CLOU: EINZIEHEN UND SOFORT WOHNEN / VERMIETEN +++

Die Wohnung wird exakt so verkauft, wie sie auf den Bildern zu sehen ist. Die komplette, hochwertige Möblierung (bisher als WG vermietet) in beiden Zimmern sowie alle Elektrogeräte werden mitverkauft.

+++ LAGE- UND UNSCHLAGBARER RUHEVORTEIL +++

Ein wichtiger Lage-Vorteil für Ihre Ruhe: Die Adresse Lessingstraße 37b markiert lediglich den straßenseitigen Eingang des Gebäudes. Die Wohnung selbst liegt komplett nach hinten raus – abgewandt von der Straße und absolut ruhig gelegen.

+++ WICHTIGE PFLICHTANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS +++

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch des Gebäudes: 99,6 kWh/(m²·a) – TOP ENERGIEEFFIZIENZKLASSE C!
- Wesentlicher Energieträger: Zukunftssichere Fernwärme
- Primärenergieverbrauch: Herausragende 25,9 kWh/(m²·a)

Als Käufer genießen Sie hier absolute Planungssicherheit und sind vollständig geschützt vor den strengen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Es gibt keinen unkalkulierbaren energetischen Sanierungsstau beim Heizungstausch. Alle wichtigen Dokumente liegen vollständig vor, sodass Ihre finanzierende Bank die Wertermittlung zügig durchwinken kann.

+++ HAUSGELD / RÜCKLAGEN 2026 WIRTSCHAFTSPLAN +++

- Umlegbar: 85,00 € | Nicht umlegbar: 22,79 € | Rücklage: 33,39 €

Das reine Hausgeld beträgt 141,18 €, die Gesamt-Vorauszahlung inklusive Heizung/Wasser beträgt 333 €. Da die Wohnung pauschal warm als WG vermietet war, erfolgt die Abrechnung künftig nach individuellem Verbrauch.

+++ ATTRAKTIVE PREISSTRUKTUR: IHR ALL-IN-PAKET FÜR 274.000 € +++

Für maximale Transparenz ist das Gesamtobjekt wie folgt fair aufgeteilt:

- KAUFPREIS WOHNUNG: 248.000 € (modernisiert & sofort frei)
- PKW AUSSENSTELLPLATZ: 20.000 €
- MÖBLIERUNG & EBK: 6.000 € (Markenküche, E-Geräte, Smart-TVs & WG-Inventar)

GESAMTPREIS: 274.000 €

+++ RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND RÜCKLAGEN-TRUMPF +++

- RECHTLICHE BASIS: Notarielle Teilungserklärung vom 15.10.1987 (UR 2579/87 K) inklusive des Nachtrags vom 18.12.1987 (UR 21/88) des Flurstücks 4305/1 (5.447 m² Gesamtgrundfläche).

- **EIGENTUMSANTEIL:** Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung № 145 im 2. Obergeschoss der Lessingstraße 37b und dem Kellerraum № 145 (108 / 10.000stel Miteigentumsanteil).
- **STARKES SPARGUTHABEN:** Der tatsächliche Gesamtbestand aller Erhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft beläuft sich per 31.12.2024 auf über 562.000 EUR. Das beweist die enorme Bonität und Liquidität dieser großen WEG!
- **FINANZIELLES POLSTER INKLUSIVE:** Beim Kauf geht ein anteiliges, angespartes Rücklagenguthaben von exakt 6.167,15 EUR (Stand Abrechnung 31.12.2024) vollständig und kostenfrei auf Sie über. Dieses teilt sich auf in 4.836,72 EUR für die Gesamtanlage 37a-c und 1.330,43 EUR als separater Sondertopf rein für Ihren Eingang Lessingstraße 37b.
- **PLANUNGSSICHERHEIT:** Es sind aktuell keine Sonderumlagen beschlossen. Alle laufenden Maßnahmen sind durch die massive Rücklage gedeckt.

Ausstattung

+++ UNVERBAUBARER TRAUMBLICK: IHR GANZJÄHRIGES XXL-AUSSENZIMMER +++

Treten Sie heraus in Ihre eigene grüne Oase mitten in der Weststadt. Mit ca. 4,13 m Breite und 2,00 m Tiefe (über 8 m² Fläche) bietet dieser Riesenbalkon echten Lebensraum. Dank der kompletten Überdachung ist er fast das ganze Jahr über intensiv nutzbar. Das absolute Highlight: Hier passt problemlos ein großer Esstisch mit einer großen Gruppe von Stühlen für Freunde und Familie hin! Der Blick schweift über eine weitläufige Grünfläche mit über 200 m freier Fernsicht. **DIESER BLICK IST GARANTIERT UNVERBAUBAR**, da sich unter der Anlage die Tiefgarage befindet (Neubau dauerhaft ausgeschlossen). Keine direkten Gegenüber-Blicke, absolute Privatsphäre und maximale Ruhe nach hinten raus!

+++ INKLUSIVE VOLLSTÄNDIGER MÖBLIERUNG & TECHNIK +++

In allen Räumen verbleibt das vollständige Inventar. Dazu gehören die geräumigen Kleiderschränke, Tische, Stühle sowie die bereits fachmännisch an den Wänden montierten SAMSUNG SMART-TVS. Einfach Koffer packen, einziehen und wohlfühlen!

+++ MODERNISIERTE TAGESLICHT-KÜCHE (CA. 8,36 M²) +++

Separate Küche mit großem Fenster, edlem schwarzem Fliesenspiegel und identischen Bodenfliesen wie im Bad. Ein gemütlicher Essplatz ist integriert. **ALLE GROSSGERÄTE WERDEN MITVERKAUFT:** Ein moderner Backofen mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, integrierte Waschmaschine, Geschirrspülmaschine sowie die freistehende Kühl- und Gefrierkombination. Die Decke wurde mit Rigips abgehängt und mit modernen LED-Spots ausgestattet.

+++ SCHLÜSSELFERTIGES DESIGNER-BADEZIMMER (CA. 4,87 M²) +++

Vor wenigen Jahren komplett modernisiert: Edle, großformatige weiße Fliesen (deckenhoch), ein modernes Tiefspül-Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, neue Badewanne mit Duschzone und stilvoller Handtuchhalter-Heizkörper. Rigips-Decke mit integrierten LED-Spots. Die passive Lüftung nutzt einen permanenten Kamineffekt für eine lautlose Rund-um-die-Uhr-Luftzirkulation.

+++ TELEKOMMUNIKATION & HAUSTECHNIK +++

Die gesamte Elektrik in der Küche wurde fachgerecht erweitert, der Sicherungskasten im Flur ausgebaut und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Der Flur (7,70 m²) verbindet alle Räume sternförmig. Ein Abstellraum (1,04 m²) bietet perfekten Stauraum. Eine stilvolle Glastür im Hausflur trennt Ihren Wohnungszugang exklusiv ab (Vorflur wird mit nur einer weiteren Partei geteilt).

+++ SPEZIFISCHER HINWEIS ZU DEN FENSTERN (STAND 2026) +++

- **AUTONOMIE:** Gemäß gültigem WEG-Beschluss stehen die Fenster im Sondereigentum. Ein Austausch gegen moderne Fenster kann ohne WEG-Beschlüsse autark durchgeführt werden.
- **VORGABEN:** Für eine einheitliche Fassade sind pflegeleichte Kunststofffenster (Plastik) in 2-fach- oder 3-fach-Verglasung festgeschrieben.
- **PREIS-VORTEIL:** Ein Austausch-Budget von ca. 6.000 EUR wurde im unschlagbaren Kaufpreis der Wohnung bereits vollständig mindernd berücksichtigt!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

+++ RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND EIGENTUMSANTEILE +++

Die solide und wertbeständige Bauausführung wurde durch den renommierten Qualitäts-Bauträger SÜBA realisiert. Die rechtliche Basis bildet die notarielle Teilungserklärung vom 15.10.1987. Das Objekt ist Teil einer architektonisch hervorragend gelösten Gesamt-Eigentümergeinschaft, die sich über das Flurstück 4305/1 (Gesamtgröße 5.447 m²) im Karree Sophienstraße 67-71 und Lessingstraße 37a-c erstreckt. Beide Gebäudekomplexe sind im Untergeschoss über die gemeinsame, fundamentierte Sammelgaragenanlage rechtlich und statisch zu einer starken Wertegemeinschaft verbunden.

+++ BLOCK WEG-BESCHLÜSSE & ZUKUNFTSSICHERHEIT +++

Die Eigentümergeinschaft arbeitet extrem vorausschauend und wertorientiert. In den letzten Eigentümerversammlungen wurden zukunftsweisende Beschlüsse gefasst, die Ihnen als neuem Eigentümer maximalen Komfort und erhebliche Kostenvorteile garantieren:

- **MODERNSTE INFRASTRUKTUR (BESCHLUSS 2022):** Der Anschluss des gesamten Gebäudekomplexes an das ultraschnelle Glasfasernetz wurde bereits offiziell beschlossen. Damit ist die Wohnung perfekt für stabiles Homeoffice und High-End-Streaming gerüstet.
- **REINES WASSER & WERTERHALT:** Eine moderne Wasserenthärtungs- und Dosieranlage wurde bereits fachmännisch im Haus installiert. Dies schützt Ihre Haushaltsgeräte (Waschmaschine, Geschirrspüler) sowie die Armaturen in Bad und Küche effektiv vor Kalk und senkt den Waschmittelverbrauch.
- **SCHUTZ VOR NEBENKOSTEN (KABEL-TV GEKÜNDIGT):** Der träge, teure Sammelvertrag für das Kabelfernsehen wurde im Sinne der Eigentümer gekündigt. Sie zahlen keine unnötigen Pauschalen mehr über das Hausgeld, sondern entscheiden völlig autark über Ihren TV-Empfang.
- **GEBÄUDEEFFIZIENZ (BESCHLUSS 2025):** Die energetische Dämmung der obersten Geschossdecke wurde bereits rechtssicher beschlossen. Diese Maßnahme optimiert die energetische Gesamtbilanz des Hauses (Klasse C) weiter und senkt Ihre Heizkosten über die Fernwärme dauerhaft.
- **FLEXIBILITÄT FÜR DIE ZUKUNFT (BESCHLUSS 2025):** Die Installation von Klimaanlage wurde für die Einheiten der WEG bereits grundsätzlich genehmigt. Sollten Sie die Wohnung in Zukunft im Sommer kühlen wollen, liegt die rechtliche Erlaubnis der Gemeinschaft hierfür bereits vor.
- **VOLLE AUTONOMIE:** Die Rauchwarnmelder stehen rechtlich im Sondereigentum. Sie haben hier die volle Kontrolle und sind nicht an teure, jährliche Miet- und Wartungsverträge von externen Ablesefirmen gebunden.

Seltenes Weststadt-Juwel: Vergabe der Besichtigungstermine erfolgt nach Anfrageeingang. Jetzt Platz sichern!

Lage

Die Lessingstraße gehört zu den gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Karlsruher Weststadt. Die Kombination aus einer ruhigen Wohnstraße, einem gewachsenen Umfeld, der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und einer exzellenten Infrastruktur macht diese Adresse für Eigennutzer, Eltern und Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv.

Ein wichtiger Lage-Vorteil für Ihre Ruhe: Die Adresse „Lessingstraße 37b“ markiert lediglich den straßenseitigen Eingang des Gebäudes. Die Wohnung selbst liegt komplett nach hinten raus – abgewandt von der Straße und absolut ruhig gelegen.

+++ STRASSENBAHNHALSTELLEN & ÖPNV +++

- Lessingstraße (Gartenstraße): ca. 300 m

- Arbeitsagentur (Brauerstraße): ca. 500 m
- Otto-Sachs-Straße (Brauerstraße): ca. 650 m
- Weinbrennerplatz: ca. 750 m
- Mathystraße: ca. 1,2 km
- Innenstadt / Kaiserallee / Kaiserstraße: ca. 900–1.300 m
- Hauptbahnhof Karlsruhe: ca. 2,5 km
- Brauerstraße / Südtangente (B10): in kürzester Distanz erreichbar

+++ SUPERMÄRKTE & ALLTAG IM 1-KM RADIUS +++

Hier genießen Sie das Privileg eines absolut autofreien Alltags:

- Lidl, REWE, Penny: ca. 300 - 400 m
- Alnatura Bio Super Natur Markt: ca. 600 m
- Frische-Tipp: Gutenbergplatz mit 3 x wöchentlich stattfindendem Wochenmarkt: ca. 700 m
- CAP-Markt: ca. 900 m
- Netto Marken-Discount: ca. 950 m

Erstklassige Cafés, Restaurants, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

+++ HOCHSCHULEN & UNIVERSITÄTEN +++

Zentraler geht es kaum. Studierende erreichen alle wichtigen Hotspots, Universitäten und Kultureinrichtungen der Fächerstadt in wenigen Minuten. Eine Leerstandsquote tendiert hier gegen null:

- ZKM / HfG: ca. 550 m
- Akademie der Bildenden Künste: ca. 1,2 km
- Karlshochschule: ca. 1,4 km
- Hochschule Karlsruhe (HKA), ehemals Fachhochschule: ca. 1,5 km
- KIT Campus Süd (ehemals Universität Karlsruhe TH): ca. 3,2 km
- Hochschule für Musik / Schloss Gottesaue: ca. 3,6 km

+++ DER INTEGRATIONSTIPP: DAS ATTRAKTIVE „ELTERN-MODELL“ +++

Gerade für Eltern, die eine Immobilie für das studierende Kind suchen, ist diese Wohnung ein genialer Hebel: Statt eine kleine, enge 1-Zimmer-Wohnung allein für das eigene Kind zu erwerben, bietet diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung die perfekte Möglichkeit, ein Zimmer selbst zu nutzen und das zweite Zimmer als WG-Zimmer zu vermieten. Dank der exzellenten Mikrolage lässt sich hier eine Spitzenmiete erzielen, welche die laufende Finanzierung der Bank deutlich und sicher abfedert.

+++ KOMFORTABLES WOHNEN MIT WOHLFÜHLCHARAKTER +++

Jeder kennt den täglichen Parkplatz-Albtraum in der Weststadt. Zur Wohnung gehört ein eigener Außenstellplatz, der strategisch perfekt auf der ruhigen Rückseite des Hauses liegt. Der alltägliche Komfort-Heimweg ist hier unschlagbar gelöst:

- Für Autofahrer: Sie parken Ihr Auto entspannt auf Ihrem eigenen Stellplatz hinten am Haus. Die zeitaufwendige Parkplatzsuche entfällt komplett.
- Der grüne Innenbereich: Von Ihrem Stellplatz laufen Sie entspannt über einen kurzen Fußweg durch die parkähnlich gestaltete, grüne Oase der Anlage mit gepflegten Rasenflächen.

- **Barrierefreier Zugang:** Sie betreten das Gebäude bequem direkt auf Kellerebene und fahren mit dem Aufzug komplett trocken vom Untergeschoss bis direkt vor Ihre Wohnungstür im 2. Obergeschoss. Komfortabler lässt sich ein Einkauf nicht nach Hause bringen!
- **Für Fahrradfahrer:** Auf der gleichen Kellerebene steht Ihnen ein großzügiger, sicherer und abschließbarer Fahrradabstellraum zur Verfügung. Weitere praktische Fahrradstellplätze und der ordentliche Müllplatz befinden sich im Außenbereich. Ein engagierter Hausmeister kümmert sich täglich vor Ort um die Pflege der gesamten Anlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Geschirrspüler, Waschmaschine

Exposé - Galerie



Duschbad saniert



Zimmer re: Balkon

Exposé - Galerie



Flur: Garderobe



Zimmer li

Exposé - Galerie



Zimmer li



Zimmer li

Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Küche saniert



Geschirrspüler, Waschmaschine

Exposé - Galerie



Renovierung



Duschbad

Exposé - Galerie



Zimmer re: Balkon



überdachter Balkon

Exposé - Galerie



überdachter Balkon

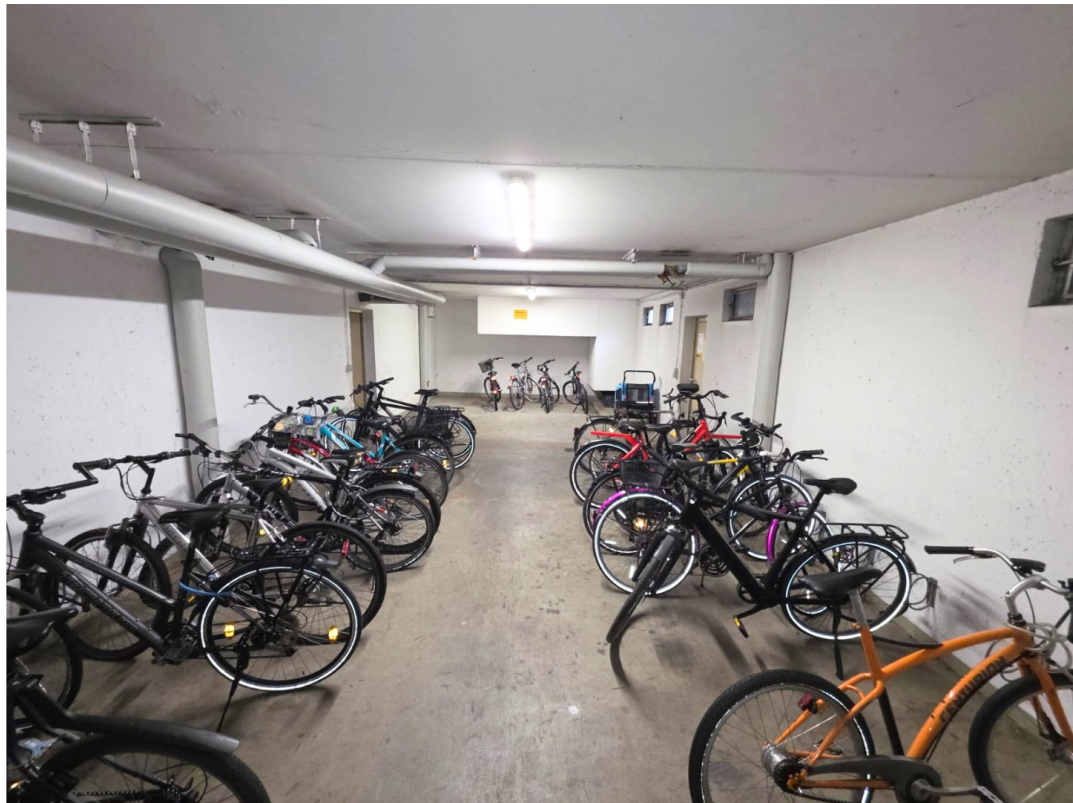


2 Zi: 2:OG mit Aufzug

Exposé - Galerie



Lessingstr. 37b



Fahrradraum

Exposé - Galerie

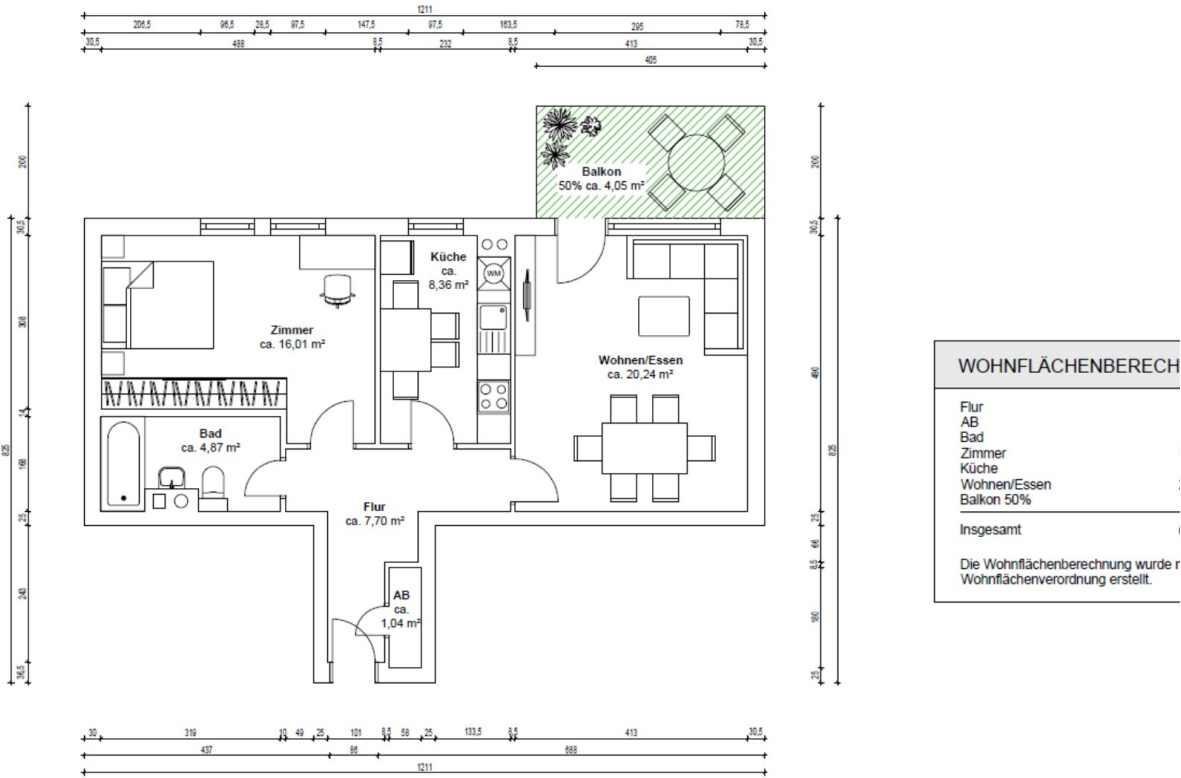


Keller



Einfahrt PKW Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss und Wohnfläche