

Exposé

Maisonette in Karlsruhe

Wohnen wie im Haus: 4,5-Zimmer-Maisonette mit Garten, Sauna, Garage und Aussicht bis zum Funkturm



Objekt-Nr. OM-470249

Maisonette

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Radka Svehlova

Egerlandstraße 17
76228 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	112,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von Privat / ohne Maklerprovision zu verkaufen

Diese helle und großzügige 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in Karlsruhe-Grünwettersbach bietet auf ca. 112 m² Wohnfläche ein besonderes Wohngefühl für alle, die Ruhe, Natur und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines in Hanglage errichteten Hauses und erstreckt sich zusätzlich über den ausgebauten Dachgeschossbereich. Durch diese besondere Lage genießen Sie auf der Westseite einen schönen Ausblick über Grünwettersbach, die umliegenden Grünflächen und bis hin zum markanten Funkturm. Gleichzeitig gelangen Sie auf der Ostseite von der Terrasse über nur wenige Stufen direkt in den Gartenanteil.

Diese seltene Kombination aus erhöhter Aussichtslage und direktem Gartenzugang vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil. Das Heizkonzept besteht aus Infrarot-Direktheizungen und 2 Holzöfen, ein Klima-Splittgerät mit Heizfunktion könnte installiert werden. Wassererwärmung mit Durchlauferhitzer. Stromkosten aktuell ca. 80 € mon. Bezugstermin nach Vereinbarung.

Highlights auf einen Blick

- ✓ Ca. 112 m² Wohnfläche
- ✓ Kaufpreis 439.000 €
- ✓ Maisonettewohnung über 2. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- ✓ Attraktive Hanglage
- ✓ Freier Ausblick über Grünwettersbach bis zum Funkturm
- ✓ Blick ins Grüne aus Wohnbereich, Küche
- ✓ Heller Wohn- und Essbereich
- ✓ Individueller Grundriss / Möglichkeit auf Teilung in zwei Einheiten

Zusätzliche Informationen

- Monatliches Hausgeld: ca. 300 €
- Instandhaltungsrücklage der WEG: ca. 22.828 €
- Anteilige Instandhaltungsrücklage der Wohnung: ca. 9.656 €
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur drei Wohneinheiten

Ausstattung

Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr umfassend renoviert und wird aufgrund eines Umzugs in ein eigenes Haus von Privat zum Verkauf angeboten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in der Egerlandstraße im Karlsruher Stadtteil Grünwettersbach. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige und zugleich lebendige Wohnatmosphäre aus und gilt als sehr sicher. Dadurch fühlen sich Familien, Paare, Berufstätige, Senioren und auch Tiere (Hunde, Katzen) sehr wohl.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich sowohl Grünflächen und Spazierwege als auch ein nahegelegener Park.

Die Lage profitiert zudem von der naturnahen Umgebung: Unweit beginnt bereits der nördliche Schwarzwald, der zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten wie Freibäder, Eislaufhalle usw. bietet.

Für den täglichen Bedarf ist sehr gut gesorgt: In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi, dm-drogerie markt, REWE und Edeka etc.

Die Autobahn ist in ca. 5 Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute Anbindung für Pendler. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass sowohl die Karlsruher Innenstadt als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar sind. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit hoher Lebensqualität, sehr guter Infrastruktur und einer attraktiven Nähe zur Natur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	59,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



gemütliches Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



offene Küche



Küchenfenster

Exposé - Galerie



Aussicht vom Küchenfenster



Flur

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Fenster

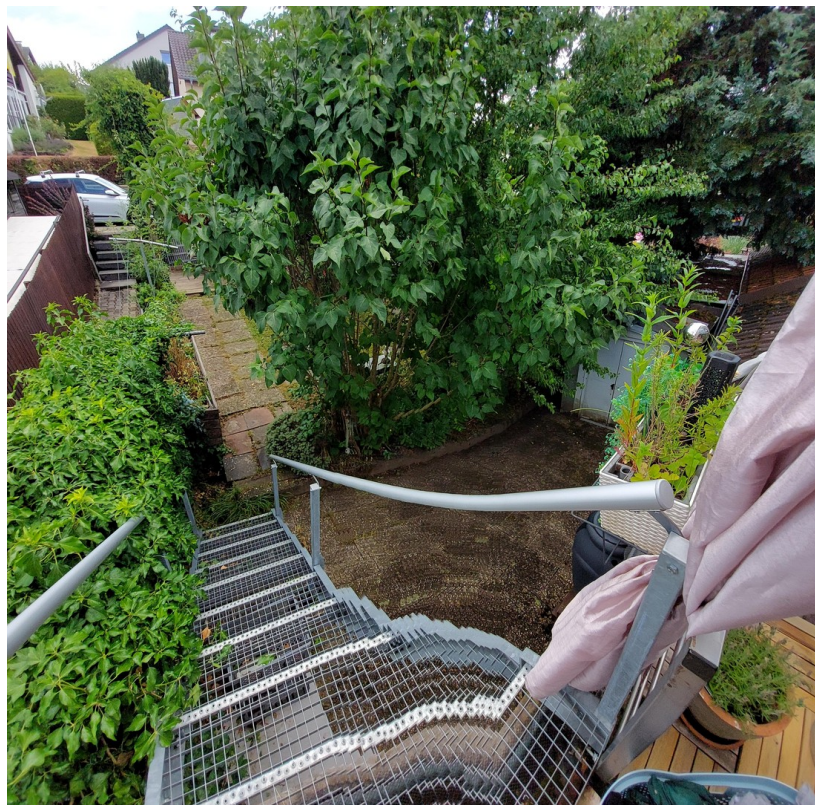


Blick vom Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnterrasse überdacht



Treppe in den Garten

Exposé - Galerie



Garten



Sauna

Exposé - Galerie

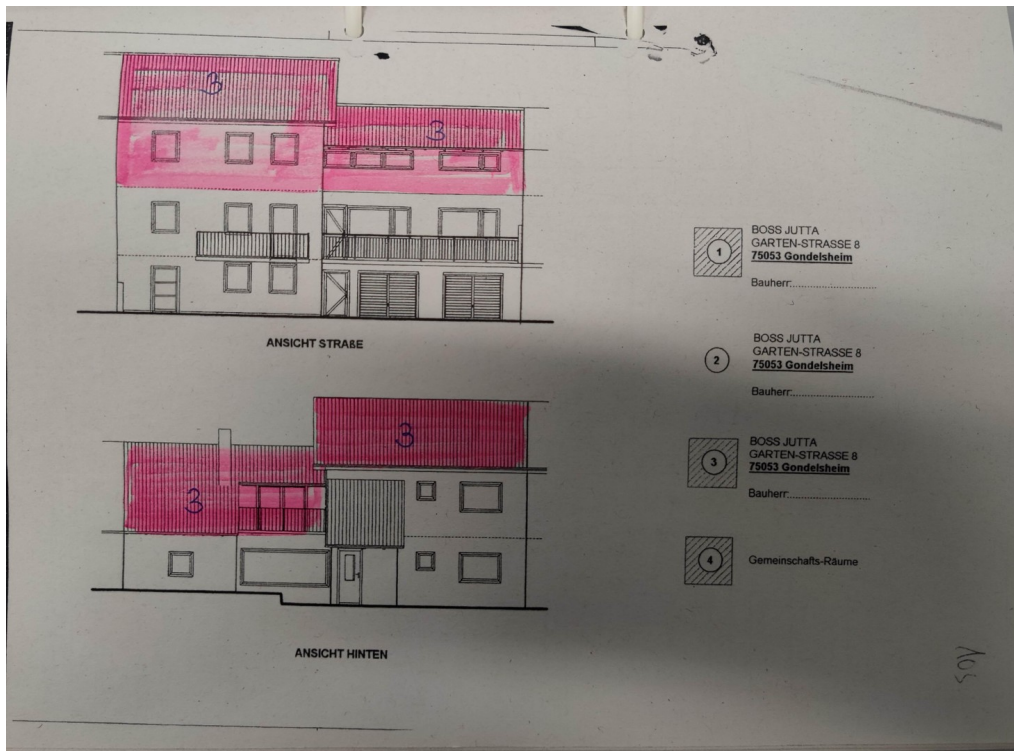


Zugang Treppenhaus Hintereinga



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Hausansicht



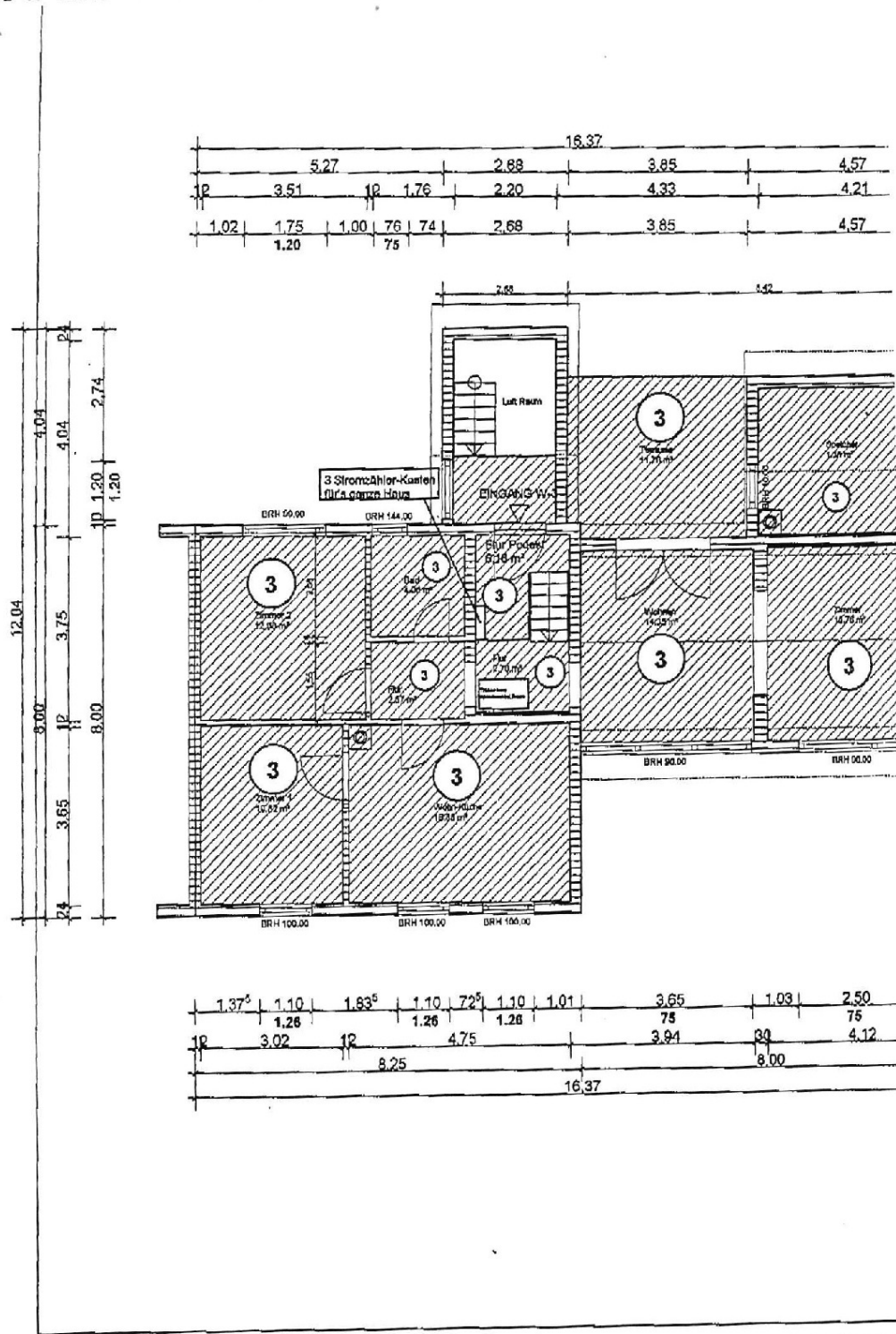
schwarze Armaturen

Exposé - Grundrisse

2011-12-07 10:00 ELFLEIN 0721-607963

5 >> 3543220

P 3/8



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis:

22.04.2030Registriernummer ² BW-2020-003164568
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)**Gebäude**

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Egerlandstraße 17, 76228 Karlsruhe		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Anzahl Wohnung	3 (Wohnfläche: 268,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	321,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Öl / Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

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

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

22.04.2020
Datum


Dr. Johannes Liess



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

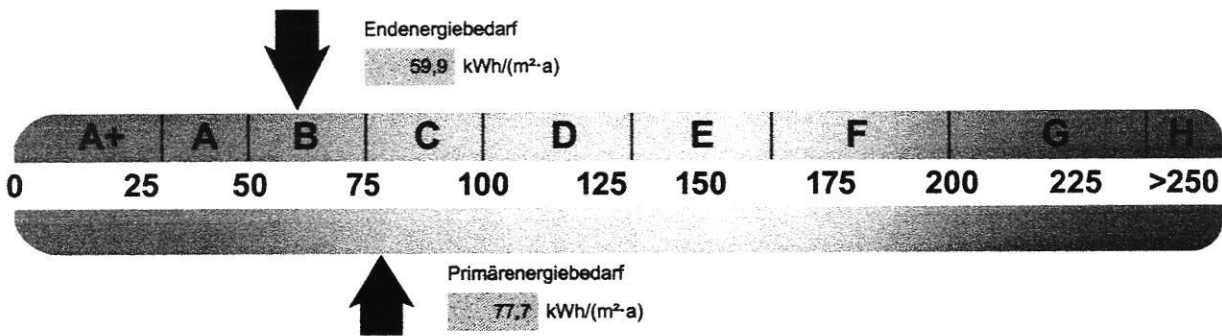
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2020-003164568
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)



Energiebedarf



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert: **77,68 kWh/(m²·a)**
EnEV-Anforderungswert: **98,86 kWh/(m²·a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T : **0,42 W/(m²·K)**
EnEV-Anforderungswert H_T : **0,65 W/(m²·K)**
Sommerlicher Wärmeschutz (beu Neubau) wurde eingehalten.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 59,90 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

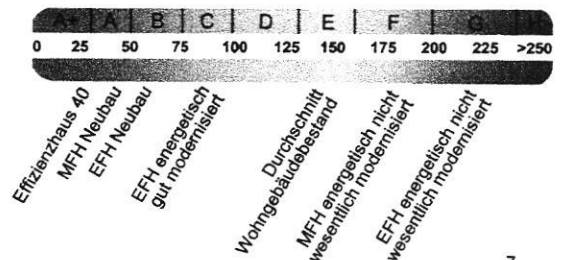
Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 - Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T : _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

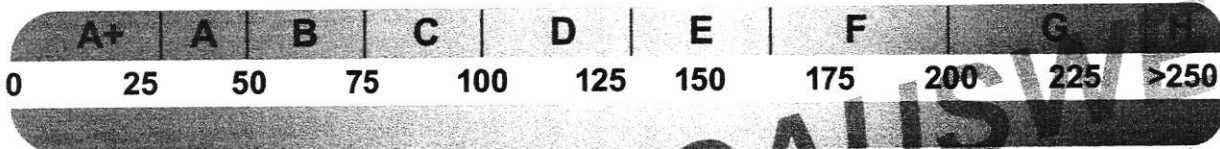
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2020-003164568
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

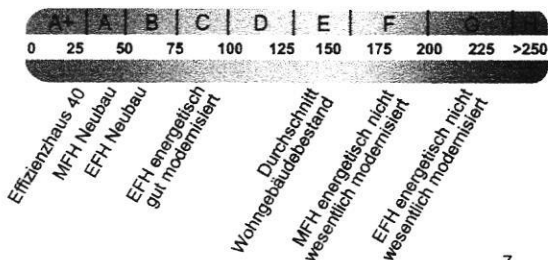


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) _____ kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis					

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013**Empfehlungen des Ausstellers**Registriernummer ² BW-2020-003164568
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich empfohlen sind nicht möglich (freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		Photovoltaikanlage für die Produktion von Solarstrom.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

 weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

Registriernummer ² BW-2020-003164568
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EE-WärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Wohnen wie im Haus

4,5-Zimmer-Maisonette mit Garten, Sauna, Garage & Aussicht bis zum Funkturm

Karlsruhe-Grünwettersbach | Von Privat | Keine Maklerprovision

Wohnfläche	ca. 112 m ²
Zimmer	4,5
Wohnung	419.000 €
Garage	20.000 €
Gesamtkaufpreis	439.000 €
Hausgeld	ca. 300 €/Monat
WEG-Rücklage	ca. 22.828 €
Anteilige Rücklage	ca. 9.656 €

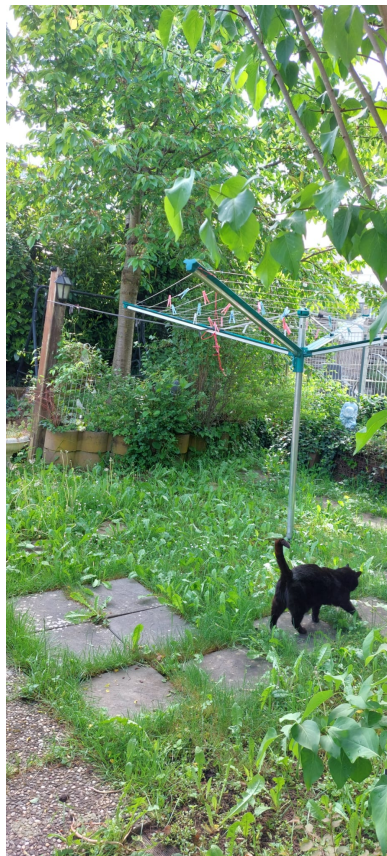
Objektbeschreibung

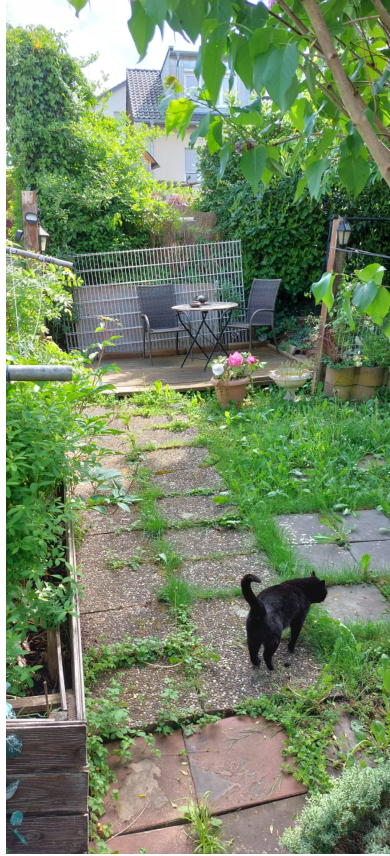
Diese helle und großzügige 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung in Karlsruhe-Grünwettersbach bietet auf ca. 112 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines in Hanglage errichteten Hauses und erstreckt sich zusätzlich über den ausgebauten Dachgeschossbereich. Auf der Westseite genießen Sie einen herrlichen Ausblick über Grünwettersbach bis zum Funkturm. Auf der Ostseite gelangen Sie von der großzügigen, überdachten Terrasse über wenige Stufen direkt in den Gartenanteil. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgen Sauna, Garage, Terrasse und Garten. Das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilienhaus (ca. 1950) errichtet, 1970 erweitert und vor rund 25 Jahren in lediglich drei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung wurde 2025 modernisiert.

Highlights

- Freier Blick bis zum Funkturm
- Große überdachte Terrasse
- Gartenanteil mit direktem Zugang
- Sauna
- Garage
- Offene Küche
- Zwei Holzöfen
- Split-Klimagerät mit Heizfunktion
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 3 Einheiten
- Potenzial zur Teilung in zwei Wohneinheiten

Impressionen





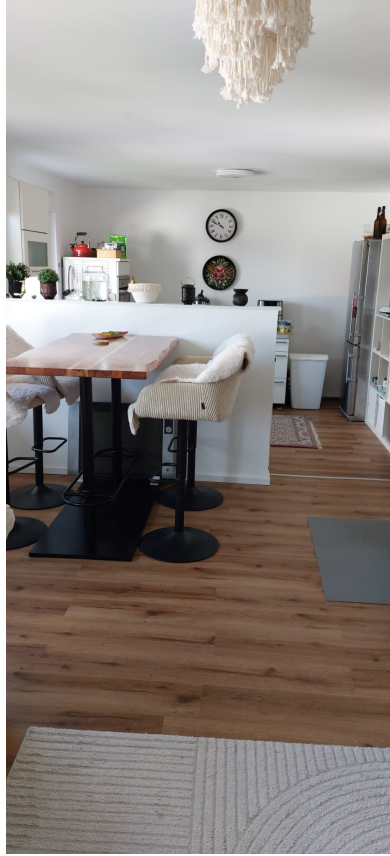














Besichtigung

Die Immobilie wird privat verkauft. Besichtigungstermine werden nach vorheriger Terminvereinbarung vergeben. Aufgrund des Privatverkaufs bitten wir Interessenten, vor einer Besichtigung einen Finanzierungsnachweis oder Kapitalnachweis vorzulegen.