

# Exposé

## Maisonette in Karlsruhe

### Architekten-Maisonette-Wohnung mit 2 Balkonen: Erstbezug 01.08



Objekt-Nr. OM-472680

#### Maisonette

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niklas Gieger

Heckerstraße 25a  
76187 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	4.800 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einem modernen und energieeffizienten Architektenhaus in ruhiger und privater zweiter Reihe von Karlsruhe-Knielingen. Das offene Raumkonzept besticht durch hohe Decken und ein harmonisches Zusammenspiel aus ausgewählten, modernen Materialien. Ein perfekter Rückzugsort für Menschen, die Wert auf zeitlose Ästhetik, solide Handwerksqualität und ein großzügiges Wohngefühl legen.

Da sich der Innenausbau sowie die Gestaltung der Außenanlagen aktuell in den letzten Zügen der Fertigstellung befinden, vermitteln die Bilder noch einen Eindruck aus der finalen Bauphase – die Übergabe erfolgt selbstverständlich schlüsselfertig und bezugsfertig.

## Ausstattung

- Maisonette-Stil: Eine clevere Aufteilung über zwei Ebenen, die Wohnen, Schlafen und Arbeiten (oder ein Kinderzimmer) perfekt voneinander trennt.
- Zukunftssichere Energieeffizienz: Nachhaltiger KfW 40 QNG Standard mit moderner Fußbodenheizung, umweltfreundlicher Wärmepumpe und eigener PV-Anlage für niedrige Nebenkosten und ein hervorragendes Raumklima.
- Design-Elemente: Hochwertige Sichtbetondecken, edler Sichtestrich und warme Sichtholzelemente verleihen den Räumen einen besonderen, modernen Charakter.
- Schreinerarbeiten nach Maß: Maßgefertigte Einbauküche sowie großzügige Holzfenster, die direkt vom Schreiner angefertigt wurden und für exzellenten Lichteinfall sorgen.
- Zwei Balkone: Optimal gelegen, um zu verschiedenen Tageszeiten die Sonne und die ruhige Lage in zweiter Reihe im Freien zu genießen.
- Exklusives Bad: Stilvolles Marken-Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung und klarer, moderner Linienführung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wenn dieses besondere Wohnkonzept Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns über eine kurze Nachricht, in der Sie sich kurz vorstellen. Gerne laden wir Sie anschließend zu einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort ein.

## Lage

Die Wohnung verbindet private Zurückgezogenheit mit urbaner Anbindung im beliebten Karlsruher Stadtteil Knielingen. Durch die geschützte Lage in zweiter Reihe wohnen Sie hier vollkommen ruhig. Gleichzeitig ist die Mikrolage hervorragend angebunden: Die S-Bahn-Haltestelle sowie sämtliche Einrichtungen zur

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Blick auf das Haus von hinten