

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Karlsruhe

Architekten-Loft mit großer Terrasse und Garten: Erstbezug 01.08



Objekt-Nr. OM-472686

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Niklas Gieger

Heckerstraße 25a
76187 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	52,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete, ca. 52 qm große Loft befindet sich im Erdgeschoss eines modernen, energieeffizienten Architektenhauses in ruhiger und geschützter zweiter Reihe von Karlsruhe-Knielingen.

Das offene Raumkonzept besticht durch hohe Decken, fließende Übergänge und ein harmonisches Zusammenspiel aus rohen, edlen Materialien. Die großzügige Verglasung öffnet den Raum fließend nach draußen zu Ihrer privaten Oase. Ein perfekter Rückzugsort für Individualisten, die Wert auf zeitlose Ästhetik, solide Handwerksqualität und ein großzügiges, urbanes 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

- Flexibles Loft-Konzept: Ein grundsätzlich offen gestaltetes, fließendes Raumkonzept, bei dem sich Schlaf- und Wohnbereich durch eine durchdachte Schiebetrennwand bei Bedarf flexibel und optisch anspruchsvoll voneinander abtrennen lassen – für die perfekte Balance aus Offenheit und Privatsphäre.

- Große Terrasse & eigener Garten: Ein privater Freiraum im Grünen – optimal positioniert, um die Sonne und die vollkommene Ruhe der zweiten Reihe geschützt zu genießen.

- Architektur & Energie im Einklang: Zukunftsweisender, nachhaltiger KfW 40 QNG Standard. Die Kombination aus einer modernen Wärmepumpe, eigener PV-Anlage und einer behaglichen Fußbodenheizung garantiert maximale Energieeffizienz und ein erstklassiges Raumklima.

- Puristische Design-Elemente: Sichtbetondecken mit Charakter, minimalistischer Sichtestrich und warme Sichtholz-Elemente verleihen dem Loft eine ausdrucksstarke, moderne Identität.

- Schreinerhandwerk nach Maß: Eine maßgefertigte Einbauküche sowie großzügige, präzise gearbeitete Holzfenster vom Schreiner sorgen für eine perfekte Lichtinszenierung.

- Exklusives Bad: Stilvolles Marken-Badezimmer mit erlesener Ausstattung und klarer, reduzierter Linienführung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

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 Nahversorgung sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

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



Bilder des Lofts

Exposé - Galerie



Haus von hinten

Exposé - Grundrisse

