

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

### Modernisierte 2-ZKB mit Balkon & Einzelgarage nahe KIT - Karlsruhe-Oststadt - ab sofort



Objekt-Nr. OM-473023

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Bernhardstraße 21  
76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                      |              |                |
|-------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1952                 | Übernahme    | sofort         |
| Zimmer            | 2,00                 | Zustand      | modernisiert   |
| Wohnfläche        | 65,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1              |
| Nutzfläche        | 2,00 m <sup>2</sup>  | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger     | Gas                  | Etage        | 3. OG          |
| Summe Nebenkosten | 150 €                | Garagen      | 1              |
| Mietsicherheit    | 3.750 €              | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der beliebten Karlsruher Oststadt erwartet Sie diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung (Erstbezug nach Modernisierung) mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre sowie die attraktive Lage.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – perfekt für entspannte Kochabende und den Alltag.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Zudem lädt der Balkon dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seinen praktischen Schnitt und lässt sich flexibel einrichten. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich dadurch in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum im Flur sowie ein eigenes Kellerabteil.

Ein besonderes Plus ist die Einzelgarage direkt am Haus, die für 120 € monatlich mitvermietet wird. Auf Wunsch kann die Einzelgarage untervermietet werden. Aufgrund der attraktiven Innenstadtlage und einer vorsorglich geschalteten Vermietungsanzeige liegen bereits mehrere Interessenten für die Garage vor.

Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 1.250 € (=1.130 € + 120 € Garage) zzgl. 150 € Nebenkosten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – vielleicht ist dies bereits Ihr neues Zuhause.

Frühster Einzugstermin: ab sofort

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Karlsruher Oststadt – einem der gefragtesten Stadtteile der Fächerstadt. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Studierende, Mitarbeitende des KIT oder alle, die kurze Wege schätzen.

Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Karlsruher Innenstadt ist schnell erreichbar – sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt in der Umgebung und ermöglicht eine schnelle Verbindung innerhalb Karlsruhes.

Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung bietet die Wohnung beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen Karlsruhes.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 125,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einzelgarage & Innenhof

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Blick auf KIT