

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

### 2 ZKB Eigentumswohnung



Objekt-Nr. **OM-295323**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Wotschel  
Telefon: 0176 64206652  
Mobil: 0176 64206652

Hallesche Allee  
76139 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,11 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,11 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 ZKB, Eigentumswohnung in ruhiger Lage, Karlsruhe Stadtteil Hagsfeld, Hallesche Allee 30.

68,11 qm Wohnfläche, helle Räume, 2 Balkone, Tageslichtbad mit Badewanne, Zentralheizung, Laminatfußboden, Tiefgaragenstellplatz

Kontakt: 0176 64206652 Viktor Wotsche

Hell? Gepflegt? Modernisiert? Dann bleiben Sie dran!

Willkommen zu Ihrem neuen Kapitel des Wohnens, wo Komfort, Ästhetik und Funktionalität in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen. Diese 2-Zimmer Dachgeschosswohnung eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Leben in einem modernen und dennoch gemütlichen Ambiente zu gestalten.

Die Wohnung ist gesegnet mit natürlichem Licht, das durch die Fenster strömt und das Innere in ein angenehmes Leuchten taucht. Die großzügigen Glastüren schaffen nicht nur eine helle Atmosphäre, sondern eröffnen auch den Zugang zu den zwei süßen Terrassen. Die raffinierten Raumproportionen sorgen dafür, dass jeder Quadratmeter optimal genutzt wird.

Die moderne Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Kochen zu einem Vergnügen wird. Hochwertige Geräte und Arbeitsflächen bieten alle Annehmlichkeiten für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten. Der angrenzende Essbereich lädt dazu ein, kulinarische Entdeckungen mit Freunden und Familie zu teilen.

Das lichtdurchflutete Schlafzimmer ist ein harmonischer Rückzugsort, der Ruhe und Entspannung verspricht. Hier finden Sie Platz für erholsame Nächte und entspannte Morgenstunden. Der gestaltbare Raum öffnet sich zu Ihren Träumen und lässt Raum für persönliche Gestaltungsideen. Das absolute Highlight ist der Zugang zur privaten kleinen Terrasse welche Sie über eine große Glastür erreichen.

Das zeitlos designte Tageslichtbadezimmer ist eine Oase der Entspannung, mit modernen Armaturen und einer Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag zurücklehnen können. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und in eine Welt der Erholung eintauchen.

Die perfekte Lage dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, die Lebendigkeit und die Nähe der Stadt zu genießen, während Sie dennoch die Privatsphäre eines Dachgeschossdomizils in ruhiger und familienfreundlicher Gegend erleben. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum persönlichen Treppenhaus rundet das Angebot ab und bietet Ihnen Komfort inmitten dieser charmanten Wohnoase.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad

## Lage

Das Objekt befindet sich im grünen Karlsruher Stadtteil Hagsfeld. Dieser zeichnet sich durch seine vielfältigen Schul- und Freizeitangebote aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Das sogenannte Waldstadt Zentrum mit Drogerie, Bibliothek, Supermarkt und mehreren Shopping- und Essensmöglichkeiten ist mit dem Auto nur ca. 4 Minuten entfernt.

Den nächsten Kindergarten sowie die nächste Schule erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß.

Sportliches Highlight in Hagsfeld ist der Traugott-Bender-Sportpark, indem mehrere Sportvereine sowie das Fächerbad angesiedelt sind. Unweit des Objekts befindet sich das

Quartier Geroldsäcker. Dieses bietet ein Jugendhaus sowie eine Beachvolleyball- und Fußballanlage.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle „Jenaer Straße“ ist zu Fuß in zwei Minuten erreichbar. Hier gelangen sie mit der Straßenbahnlinie S2 in ca. 18 Minuten zur Karlsruher City.

Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 8 Minuten auf die Autobahn A5. Über diese gelangen Sie in ca. 15 Minuten nach Bruchsal bzw. in ca. 20 Minuten nach Rastatt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

