

GELEGENHEIT! Das eigene Wohnparadies mit 170 m² auf 2 Etagen mitten in Karlsruhe

76185 Karlsruhe, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: RO-53471



Wohnfläche ca.: **166 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **499.000 EUR**



GELEGENHEIT! Das eigene Wohnparadies mit 170 m² auf 2 Etagen mitten in Karlsruhe

Objekt ID	RO-53471
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	(Karlsruhe - Mühlburg) 76185 Karlsruhe Baden-Württemberg
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	166 m ²
Nutzfläche ca.	80 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	10 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1969
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bodenbelag	Parkett, Teppichboden, Fliesen
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Hausgeld	400 EUR
Kaufpreis	499.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese wunderschöne helle und geräumige Maisonette-Wohnung in Karlsruhe-Mühlburg. Die Wohnfläche von ca. 170 m² erstreckt sich über 2 Etagen und bietet einen perfekt durchdachten Grundriss.

Auf der ersten Ebene erwarten Sie ein Flur mit separater Garderobe, ein Bad mit Dusche sowie eine helle Küche mit direktem Zugang zum Esszimmer. An das Esszimmer grenzt der offene Wohnbereich mit ca. 5m hohen Decken. Die Winterabende verbringen Sie am besten mit Ihren Liebsten vor dem gemütlichen Kamin, die Sommerabende bei einem Glas guten Wein auf dem Balkon. Das eigene Wohnparadies mitten in Karlsruhe.

In der zweiten Ebene erwarten Sie neben einem großen Bad mit Wanne noch drei weitere Zimmer und eine einladende Galerie, von der Sie auf den schönen Wohnbereich in der ersten Ebene blicken können. Auf der gesamten zweiten Ebene verfügen Sie über eine Deckenhöhe von ca. 3 Meter.

Über eine ausziehbare Treppe gelangen Sie von der zweiten Ebene in das Dachgeschoß. Hier steht Ihnen mit einer Grundfläche von ca. 70 m² eine mehr als ausreichende Nutzfläche zur Verfügung. Abschließend gehört zur Wohnung selbstverständlich auch noch ein abschließbarer Kellerraum.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Im Innenhof des Wohnhauses befinden sich mehrere abschließbare Garagen. Eine Garage davon gehört zur Wohnung und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Erste Wohnebene:

- Parkett- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Dusche in der ersten Ebene
- Wohnbereich mit ca. 5,50 m Deckenhöhe

Zweite Wohnebene:

- Teppich- sowie Holzböden
- Badezimmer mit Badewanne
- Große Dachflächenfenster sorgen für viel Licht
- ca. 3 m Deckenhöhe

Dachgeschoß:

- ca. 70 m² Nutzfläche
- trocken und hell
- komplett gedämmt

Allgemein:

- zukunftssichere Beheizung über Fernwärme
- geringe Nebenkosten, da kein Aufzug im Haus
- trockene und abschließbare Garage im Kaufpreis enthalten
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- kein Sanierungsstau, gesundes Rücklagenkonto

Sonstiges



Die Rohrer Immobilien GmbH übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, Qualität und Korrektheit der uns bereitgestellten Informationen. Die Zeichnungen und Grundrisse sind möglicherweise nicht maßstabsgerecht. Anfragen zu diesem Objekt erbitten wir per E-Mail oder Kontaktformular.

Sie möchten ihr Haus, ihre Wohnung oder ihr Grundstück verkaufen? Wir sind seit fast 20 Jahren als Ihr Mehrwert-Makler aus und für Karlsruhe für Sie da und verkaufen oder vermieten erfolgreich Immobilien für unsere Kunden.

Als DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 erstellen wir Ihnen Marktwertermittlungen sowie Verkehrswertgutachten für die verschiedensten Zwecke.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns auf Sie!

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	05.04.2019
Gültig bis	04.04.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1969
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Mühlburg ist ein beliebter Stadtteil im Westen von Karlsruhe mit regem Geschäftsleben und vielen Einkaufsmöglichkeiten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind hier fußläufig zu erreichen. Hier ist man sehr zentral gelegen und erreicht die Innenstadt von Karlsruhe innerhalb weniger Minuten.

Über die Haltestelle "Entenfang" ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in alle Richtungen gegeben.





Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Esszimmer



Esszimmer





Flur



Kaminecke



Kaminecke



Treppenaufgang



Flur 2. Ebene



Galerie





Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer II





Kinderzimmer



Badezimmer 2. Ebene



Dachboden

