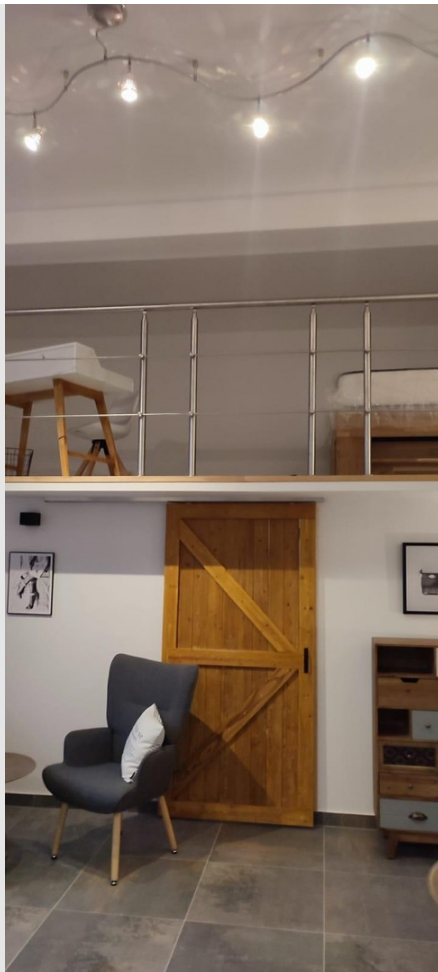


# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Karlsruhe

### Möbliertes Studio/Loft, Kulturdenkmal, ruhige Gartenlage, Erstbezug



Objekt-Nr. **OM-328251**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.225 € + NK**

Ansprechpartner:

Uta Reuter

Telefon: 0171 7214822

76185 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Strom	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	225 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Als ehemalige "Kinderschule" und Gemeindehaus um 1901 das erste Mal bezogen, profitiert diese Loftwohnung von hohen Decken und großzügiger Raumaufteilung. Das Studio ist vollklimatisiert, für Homeoffice geeignet und wird ergänzt durch eine ca. 24 m<sup>2</sup> große, geschützt liegende, privaten Terrasse mit zusätzlicher gemeinsamer Gartennutzung.

Die Fertigstellung der Wohnung mit Anschlussmöglichkeit für Glasfaser ist zum 15.01.2025 vorgesehen und ist dann sofort beziehbar.

Neben einer geräumigen Wohnküche mit freiliegenden Balken und vollausgestatteter Küchenzeile, von der man über die Eingangstreppe auf die Terrasse gelangt, entsteht ein großzügiger Wohnbereich. Eine separate Dusche, eine Toilette, Hauswirtschaftsraum und eine Schlafgalerie stehen zur Verfügung. Diese Galerie bietet viel Platz für einen extra Arbeitsbereich und Rückzugssecken.

Die Wohnbereiche werden mit einer Klimasplitanlage (Wärmepumpe) beheizt bzw. gekühlt. Mit einer App können Sie die Temperaturen von unterwegs aus steuern, so dass Sie bei der Ankunft in der Wohnung die gewünschte Temperatur vorfinden. Die Toilette/Dusche ist mit einem hochwertigen Infrarot Heizgerät ausgestattet.

Das Wasser wird zentral entkalkt. Die Kosten dafür sind in der Pauschalmiete genauso enthalten, wie alle anderen Nebenkosten mit Ausnahme des Stroms und des Telefon- sowie Internetanschlusses. Strom können Sie allerdings sehr vergünstigt voraussichtlich ab Anfang 2025 erhalten, da eine Solaranlage installiert wird. Sobald die Anlage läuft, sollen 1200 kWh pro Jahr im Pauschalpreis enthalten sein, wenn Sie den Haustarif wählen, den die Firma Enpal abrechnet.

Die Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet; es wird zukünftig zusätzlich in dem von außen zugänglichen Keller für alle Mietparteien ein Münz-Waschautomat und Trockner zur Verfügung stehen, falls Sie selbst keine Waschmaschine installieren möchten.

Der Bodenbelag besteht überall aus hochwertigen Fliesen.

Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für´s Homeoffice.

## Ausstattung

Vollmöblierung: Schlafgalerie: Queen-Size Bett (200 x 180 cm), Bürotisch und Stuhl

Wohnbereich: Schränke, Couch, Couchtisch, Sessel, Deko

Küche: Vollaussstattung mit Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Esstisch und Stühlen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ausgestattet ist die Loftwohnung mit einer hocheffizienten Klimasplitanlage. Die Mauern des Gebäudes bestehen überwiegend aus Sandstein, was das Raumklima sehr angenehm macht.

Angeboten wird momentan Wohnung 4. Eine weitere Wohnung (N<sup>o</sup> 3) mit Balkon ist in Kürze ebenfalls bezugsfertig. Weitere zwei Wohnungen entstehen im Vorderhaus. Bei allen handelt es sich um Loftwohnungen.

Derzeit wird an der Möglichkeit gearbeitet, die Wohnung teilweise mit Solarstrom, der auf dem Dach des Hauses erzeugt werden soll, zu versorgen. Mieter:innen, die dies wünschen, können teilweise ihren Strom über die Hausanlage erhalten, wenn gewünscht.

Ein Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus. Er ist, wenn gewünscht, vom Mieter zu beantragen.

Ein Fahrradhaus kann zusätzlich zur alleinigen Nutzung gemietet werden. Speziell bei dieser Wohnung besteht aber auf der überdachten Terrasse ebenfalls genug Platz für Fahrräder.

Wir haben darauf geachtet, in jeder Wohnung alte Elemente zu erhalten und mit neuen zu kombinieren.

Details werden im Vorgespräch geklärt, Fragen, soweit möglich, gern beantwortet.

Die Gartenanlage und einige weitere Außenarbeiten können erst im Frühjahr begonnen werden.

## **Lage**

Zentrale Lage im Stadtteil Mühlburg/Weststadt, wo alles Lebensnotwendige fußläufig erreichbar ist. Ruhige Gartenlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Schlafsofa



Time for tea



arbeiten und Gärten genießen

# Exposé - Galerie



auf der Bank chillen



Platz für Bilder

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaft und Abstellen



Waschbecken, Infrarotheizung



Toilette und Dusche

# Exposé - Galerie



Toilette



Toilettentür

# Exposé - Galerie



Essbereich



Koch- und Essbereich



# Exposé - Galerie



Zwischenräume mit Sitzschaukel



Blick von der Hochebene

# Exposé - Galerie



Blick v. Eingang zum W-Bereich



Blick auf den HW-Kubus