

Exposé

Dachgeschosswohnung in Karlsruhe

Provisionsfreie, sofort bezugsfertige Wohnung in perfekter Lage



Objekt-Nr. **OM-329694**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:
Olga und Christoph Deyhle

Litzenhardtstr. 81
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese provisionsfrei zu verkaufende helle, gemütliche Wohnung wurde im Jahr 2022 aufwändig renoviert (neu tapeziert und gestrichen, Einbau eines neuen Bades, Verlegen neuer Böden, Einbau einer neuen Küche).

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare, Singles oder junge Familien mit einem Kind.

Ausstattung

Die Küche ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einem Backofen und einer Mikrowelle, Induktionsherd und Dunstabzug sowie einer Spülmaschine ausgestattet.

Im Bad mit großem Tageslichtfenster befinden sich eine Badewanne, eine Dusche sowie ein Waschbecken und das WC.

Der Boden im Bad wurde 2025 neu gefliest. In der restlichen Wohnung ist ein hochwertiges wasserabweisendes Laminat verlegt.

Die geräumige Diele verfügt über ein großes Dachflächenfenster das 2025 mit einem neuen Verdunkelungsrollo ausgestattet wurde.

Zur Wohnung gehört der Dachboden welcher von der Diele aus mit einer Dachbodentreppe zu erreichen ist. Hier bietet sich jede Menge trockener Stauraum.

Der ebenfalls zur Wohnung gehörende abschließbare Keller ist gemauert und verfügt über einen Stromanschluss (z. B. für einen zweiten Kühlschrank oder die Einrichtung einer kleinen Werkstatt).

Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie viel Platz für Wäscheständer befinden sich ebenfalls im Keller in einem großen Waschräum.

Der einladende und großzügige Südbalkon mit unverbaubarer Sicht bietet genug Platz zum Grillen und Verweilen. Der Balkon wurde 2019 saniert.

Zur Wohnung gehört zudem ein Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis inbegriffen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im schönen Stadtteil Bulach. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Rad oder Auto zu erreichen (Bäcker, 2 Supermärkte, Fitnessstudio, McDonalds, ATU etc.). Die Bushaltestelle mit schneller Verbindung zum Bahnhof liegt nur ca. 50 m entfernt.

In wenigen Gehminuten erreicht man den Wald oder die Günther-Klotz-Anlage zum Verweilen im Grünen.

Die Grundschule Bulach und der katholische Kindergarten sind zu Fuß erreichbar, ebenso zwei schöne Spielplätze.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

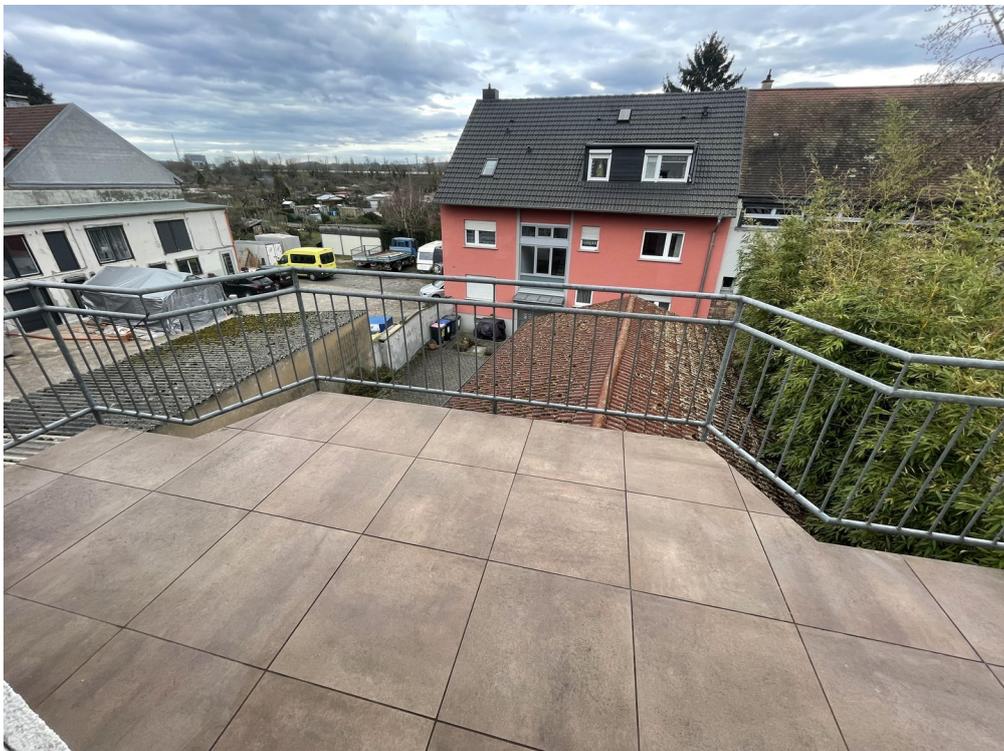


Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Blick vom Südbalkon

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro 1



Kinderzimmer/Büro 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

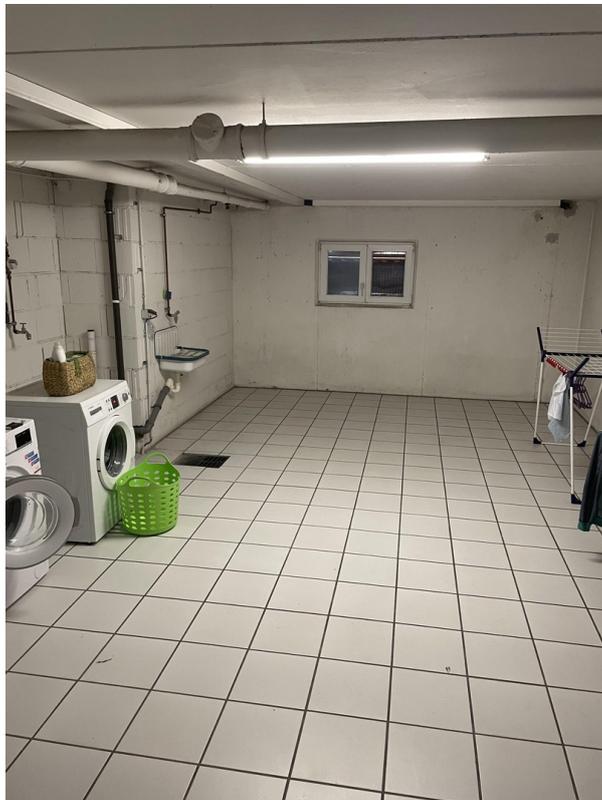


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kellerraum



Waschküche

Exposé - Galerie

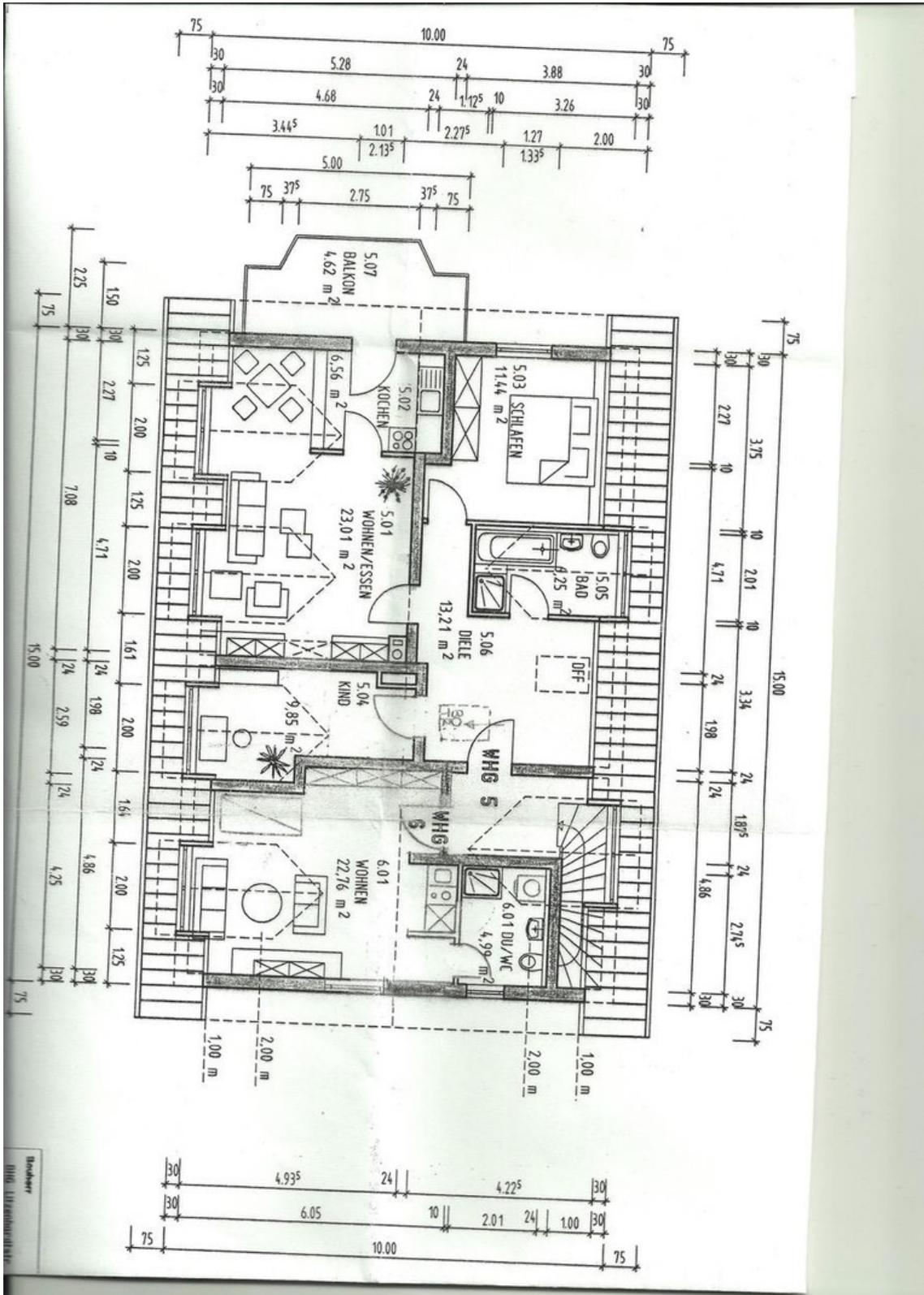


Garagenstellplatz



Dachboden

Exposé - Grundrisse



Grundriss