

# Exposé

## Wohnung in Karlsruhe

**Helle, gepflegte 4-Zi-Wohnung mit 2 Balkonen, EBK,  
Aufzug, TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. **OM-329935**

### Wohnung

Verkauf: **477.700 €**

Haid-und-Neu-Strasse 16  
76131 Karlsruhe  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Etagenwohnung besticht durch ihre vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen vier geräumige Zimmer zur Verfügung, ein Bad mit einer Duschbadewanne und ein zweites Gäste-Bad mit Dusche, eine moderne Einbauküche und zwei Balkone.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-Essbereich mit 38 qm, der vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung bietet. Dieser Raum mit bodentiefen Fenstern bietet Zugang zu einem der beiden West-Balkone.

Der weitere Balkon (ebenfalls Westausrichtung) ist über eines der Schlafzimmer zugänglich.

Die Einbauküche ist mit einem großem Kühlschrank, separatem Gefrierschrank, Induktionsherd etc. bestens eingerichtet. Darüber hinaus finden Sie einen modernen Wäschetrockner in der Küche.

Die zwei vorhandenen Aufzüge gewährleisten einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Ein großer Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Fahrräder können im Fahrradraum mit eigenem Zugang, in der Tiefgarage oder auf den vielen Stellplätzen rund um das Gebäude abgestellt werden.

Ein Tiefgaragenstellplatz erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Dieser ist im Kaufpreis inbegriffen.

Das Gebäude wurde 2009 auf Fernwärme umgestellt. Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und verfügt über einen Hausmeisterservice mit Hausreinigung und Winterdienst.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin selbst ein Bild von dieser gepflegten und funktionalen Wohneinheit zu machen.

## Ausstattung

Einbauküche

Einbauschränk

Markisen

Parkett

Tiefgaragen-Stellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Attraktive Lage in der begehrten Karlsruher Oststadt

Diese charmante Wohnung liegt zentral und ruhig in der gefragten Karlsruher Oststadt, bekannt für ihre Mischung aus historischen Altbauten und modernen Neubauten.

Nur 400 Meter entfernt befindet sich das Durlacher Tor, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit zahlreichen Straßenbahn-, U-Bahn- und Buslinien. Diese bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Ihr Auto können Sie bequem in der hauseigenen Tiefgarage stehen lassen.

Die Oststadt bietet eine lebendige Atmosphäre mit zahlreichen Geschäften, charmanten Cafés und erstklassigen Restaurants. Alles für den täglichen Bedarf sowie Fachärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), der Alte Schlachthof und der Messplatz mit regelmäßigen Märkten in der Nähe.

Trotz der urbanen Umgebung gibt es viele Parks und Grünflächen für entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Freien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Studio



Kinderzimmer/Studio

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie

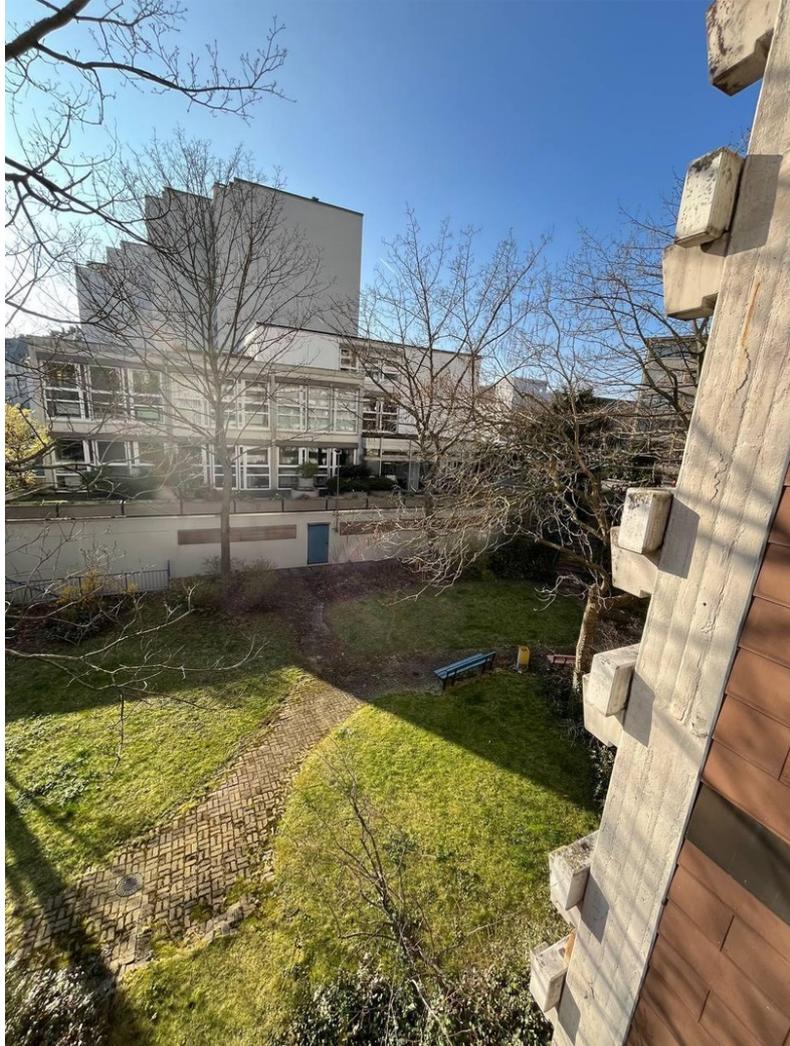


Gäste-Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick