

**** ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - 2-Zimmer Wohnung mit Südwestbalkon in Karlsruhe Mühlburg ****

Objekt: VWO2001005-08 • 76185 Karlsruhe
895,00 €



Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Daten

Technische Angaben

ImmoNr VWO2001005-08

Geografische Angaben

Straße Feldstr.
Hausnummer 2
PLZ 76185
Ort Karlsruhe
Land Deutschland

Preise

Kaltmiete 895,00 €
Möbliierungszuschlag 50,00 €
für Einuküche
Nebenkosten 160,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten enthalten
Kaution 2.685,00 €
Warmmiete 1.105,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 57 m²
Gesamtfläche ca. 57 m²

Anzahl Zimmer 2
Anzahl Badezimmer 1

Ausstattung

Etage 3
Etagenzahl 4
Heizungsart Zentralheizung
TV-Kabelanschluss Ja
LAN-Verkabelung Ja
Balkon Ja
WG geeignet Ja

Zustand

Zustand Erstbezug nach
Sanierung
Letzte Modernisierung 2026
Baujahr lt. 1960
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 33,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 08.11.2035
bis
wesentlicher Gas
Energieträger

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Beschreibung

**** Wohnen mit Zukunft – energetisch sanierte 2- Zimmer Wohnung in Mühlburg****

Aktuell befindet sich die Wohnung noch in der Sanierungsphase.

Zukünftig finden die neuen Bewohner hier eine gemütliche Wohnqualität mit Blick ins Grüne vor. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eines davon mit Zugang zum Südwestbalkon, ein abgeschlossener Küchenbereich mit moderner Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Spiegelschrank und WC, sowie ein Flurbereich.

2024 wurde das Objekt umfassend saniert. Unter anderem wurde die Fassade gedämmt, neue Fenster eingebaut und eine neue Hauseingangstür mit moderner Sprechanlage installiert.

Die Kosten für Strom, Kabel-TV, Telefon und Internet rechnen die neuen Mieter direkt mit den dafür zuständigen Energieversorgern bzw. Dienstleistern ab.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt uns vor - dieser kann auf Wunsch bei der Besichtigung eingesehen werden. Der erfasste Energiebedarf des Gebäudes befindet sich bei 33,6 kWh/m²/Jahr - dies entspricht der Energieeffizienzklasse A.

Lage

KARLSRUHE MÜHLBURG ist eine sehr gefragte Wohnlage. Von hier aus erreicht man bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie die Straßenbahnhaltestelle 'Entenfang' mit den Fahrmöglichkeiten der Linien S5 / S2 / 2. Der BAB Anschluss A5 sowie Schnellstrassen in Richtung Pfalz, Ruppurr und Ettlingen sind von hier aus ebenfalls sehr gut erreichbar. Unsere angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten - in einer ruhigen und begrünten Wohnlage von Karlsruhe Mühlburg.

MEHR INFOS ZUM ORT: www.karlsruhe.de

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Ausstattung Beschreibung

- * Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Umlufthaube, Spüle, Spülmaschine, Kühl- Gefrierkombination, Ober- und Unterschränke
- * Badezimmer mit Dusche (Echtglasduschkabine), Handtuchheizkörper, Spiegelschrank, Waschbecken und WC
- * TV-Kabelanschluss
- * LAN-Verkabelung in beiden Zimmern
- * Türsprechanlage
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * Gas-Zentralheizung
- * Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler
- * Ausreichend kostenfreie Parkplätze vor dem Haus

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Küche



Möbliierungsbeispiel Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Möbliierungsbeispiel Zimmer 2



Balkon

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



Flur



Badezimmer

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de



MIKRO-ANSICHT

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn

T 07243-652300 | M

e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Emelie Allion
IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH
Waldring 3
76337 Waldbronn
Telefon: 07243-652300

E-Mail: e.allion@immopoint-karlsruhe.de
Web: www.immopoint-karlsruhe.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-652300 | M
e.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de