

Provisions- und bezugsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen in der Südweststadt!

Objekt: ETW9001008-08 • 76137 Karlsruhe
390.000,00 €



Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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

Daten

Technische Angaben

ImmoNr ETW9001008-08

Geografische Angaben

Straße Hirschstr.
Hausnummer 116
PLZ 76137
Ort Karlsruhe
Land Deutschland

Preise

Kaufpreis 390.000,00 €
Hausgeld 352,06 €

Flächen

Wohnfläche ca. 83 m²
Anzahl Zimmer 3
Anzahl Badezimmer 1,5

Ausstattung

Etage 3
Etagenzahl 5
Heizungsart Zentralheizung
Fahrstuhl Kein Fahrstuhl
TV-Kabelanschluss Ja
Balkon Ja
WG geeignet Ja

Zustand

Zustand Gepflegt
Baujahr lt. 1960
Energieausweis
Energieausweis Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch 65,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 29.04.2031
bis
wesentlicher Gas
Energieträger

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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

Beschreibung

Wohnen, investieren, größer denken!

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der beliebten Karlsruher Südweststadt bietet vielfältige Möglichkeiten. Ob als neues Zuhause oder Kapitalanlage – hier entscheiden Sie über Ihre Perspektive. Die Wohnung steht bereits leer und ist somit sofort bezugsbereit oder neu vermietbar. Zwei Balkone mit Ost- und Westausrichtung sorgen für sonnige Stunden zu unterschiedlichen Tageszeiten. Eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC und eine praktische Abstellkammer runden das Angebot ab. Ein eigenes Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof bieten zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Plus:

Das Mehrfamilienhaus wurde kürzlich in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt. Neben dem Erwerb einzelner Wohnungen besteht auch die Möglichkeit, mehrere Einheiten zu kombinieren – beispielsweise zu einer großzügigen 5- bis 6-Zimmer-Wohnung oder, je nach Lage der Einheiten und baulichen Voraussetzungen, zu einer Maisonette-Wohnung. So entstehen vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte und attraktive Investitionen.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt uns vor - dieser kann auf Wunsch bei der Besichtigung eingesehen werden. Der berechnete Energieverbrauch des Gebäudes befindet sich bei 65,5 kWh/m²/Jahr - dies entspricht der Energieeffizienzklasse B.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Karlsruher Südweststadt, einem beliebten und zentral gelegenen Stadtteil mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Karlsruher Innenstadt als auch der Hauptbahnhof bequem erreichbar. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus.

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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

Ausstattung Beschreibung

- Einbauküche (mit WMA)
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC mit Waschbecken
- Laminatböden im Wohn- und Schlafbereich
- Fliesenböden im Flur-, Küchen- und Sanitärbereich
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 2 Balkone (Ost- und Westausrichtung)
- Abstellkammer
- Türsprechanlage
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung

Weitere objektübergreifende Highlights:

- Kontinuierliche Modernisierungen, folglich kein Sanierungsrückstau
- Energetische Sanierung im Jahr 2018 (WDVS)
- Neuausbau DG im Jahr 2021
- RWA-Anlage
- Gute Parkmöglichkeiten mit Bewohner-Parkausweis (ca. 30€/mtl.)

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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



Flur



Zimmer 1



Möblierungsbeispiel Zimmer 1



Ostbalkon



Möblierungsbeispiel Ostbalkon



Zimmer 2

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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



Möbliierungsbeispiel Zimmer 2



Zimmer 3



Möbliierungsbeispiel Zimmer 3



Küche



Möbliierungsbeispiel Küche



Westbalkon

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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



Möbliierungsbeispiel Westbalkon



Bad



WC



Abstellkammer

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin

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

T 07243-5148236 | M 01517-4535784

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

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Luisa Allion
IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH
Waldring 3
76337 Waldbronn

Telefon: 07243-5148236

Mobil: 01517-4535784

E-Mail: l.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

Luisa Allion | IMMOPOINT Verwaltungs- & Immobilien GmbH | Waldring 3 | 76337 Waldbronn
T 07243-5148236 | M 01517-4535784
l.allion@immopoint-karlsruhe.de | www.immopoint-karlsruhe.de