



## 76189 Karlsruhe

# Die perfekte Anlegerwohnung!



**198.000 €**

Kaufpreis

**48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Karlsruhe Wohnen

Tel.: 00497214766090

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	34

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Kaufpreis / qm	4.431,82 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	6.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.02.2028
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.60
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

---

In dieser hellen 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses werden Sie sich wohlfühlen! Sie erreichen Ihr neues Zuhause bequem mit einem Aufzug. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter optimal genutzt werden kann. Vom Wohnungseingang aus betreten Sie den kleinen Flur. Von hier aus gelangen Sie in das innenliegende Badezimmer. Ihr Schlafzimmer bietet viel Platz für einen großen Kleiderschrank und ein Bett.

Der große Wohn- und Essbereich mit Couchzone lädt zum gemeinsamen Verweilen ein. Besonders reizvoll ist die große Westloggia, die mit ihrem Ausblick ins Grüne beeindruckt und gemütliche Stunden an lauen Sommerabenden für Sie bereithält. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein gemeinsamer Fahrradabstellraum. Ihr Auto parkt in der hauseigenen Tiefgarage, die Sie jederzeit trockenen Fußes erreichen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen und gemütlichen Wohnung. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Straßenbahnhaltestelle. Die Wohnung ist derzeit für 412,80€ kalt vermietet. Um Hausreinigung und Winterdienst müssen Sie sich nicht kümmern, da dies bereits im Hausgeld enthalten ist.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort bei einer Besichtigung.  
Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## Lage

---

ruhiges Wohngebiet

## Sonstige Angaben

---

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)















