

Schöner Wohnen

in der Südweststadt

4- Zimmerwohnung plus Büro im Hinterhof-
auch für Gäste oder als Renditeklick !

- kleine Wohneinheit mit fünf Einheiten
- 4 Zimmer im Hochparterre mit Balkon,
Tageslichtbad und Gäste- WC
- inkl. moderner neuwertiger Einbauküche
- separates 1-Zimmer-Hinterhofgebäude
mit Dusche und WC

ca. 108 m² Wohnfläche + 37 m² Gewerbefläche

Gesamtkaufpreis 254.000,- €

oststadtmakler.de



Im Hochparterre eines um 1900 gebauten Mehrfamilienhauses in der Südweststadt liegt die ca. 108 m² große Etagenwohnung mit vier Zimmern. Alle Räume der Wohnung sind direkt über die Diele begehbar, es gibt hier aber auch noch größtenteils die altbautypischen im Original erhaltenen Durchgangstüren. Drei Zimmer liegen Richtung der verkehrsberuhigten Wohnstrasse, ein Zimmer zum begrünten Hinterhof, in den man direkt über den neu angebauten Westbalkon mit Treppe gelangt. Tageslichtbad und WC, ca. 6 m² und 4 m², sind voneinander getrennt, dazwischen befindet sich die ca. 11 m² große Küche.

Das separate Hinterhofgebäude wurde vermutlich in den 60ern gebaut. Die Gesamtfläche beträgt ca. 37 m², bestehend aus einem Windfang, einem ca. 25 m² großen Zimmer, einem separaten WC und einem Lagerraum mit Dusche. Es handelt sich hierbei um Teileigentum, das zur gewerblichen Nutzung bestimmt ist, auf Antrag beim Bauamt und mit geeigneten Umbauten eventuell aber auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann. Wer den zusätzlichen Platz nicht benötigt, kann ca. 290 Euro Kaltmiete erzielen und einen Teil der Wohnungsraten damit abbezahlen.

Zu beiden Einheiten gehört jeweils ein eigener Keller. Für die Gemeinschaft steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.



oststadtmakler.de

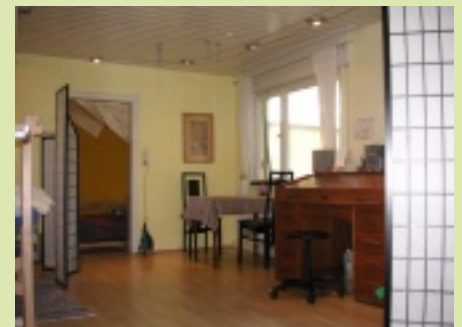
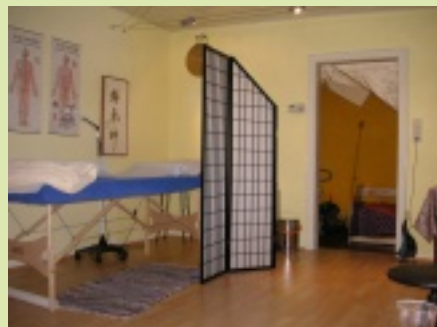
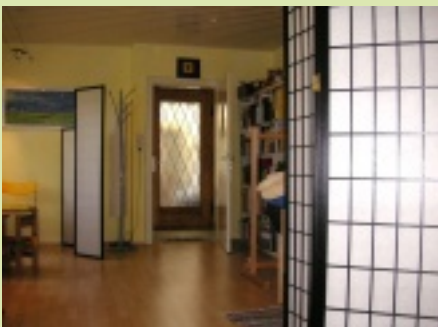


Am Gemeinschaftseigentum wurden in den letzten Jahren das Dach inklusive Kamin, die Heizanlage und der Öltank saniert, sowie ein Teil der Wasserleitungen erneuert. 2001 wurden Balkone angebaut.

Drei Wohnräume sind mit einem dunklen hochwertigen Parkettboden ausgestattet, ein Zimmer hat weißen Korkboden, Küche und Flur sind mit Granitboden belegt. Die Einbauküche ist neuwertig und modern, deckenhohe (3,27 m) Einbauschränke lassen hier keinen Stauraumwunsch offen. Rundbogenfenster, Elektrik und Bad stammen aus dem Kernsanierungsjahr 1980. Im Bad ist somit Planungsgeist und Tatendrang gefragt.

Die Wohnung wird mit Ölzentralheizung beheizt, Kabelfernsehen sowie eine Gegensprecheinrichtung sind vorhanden.

Im Hinterhofgebäude ist die Ausstattung größtenteils aus den 80ern. Die Gastherme (Gasheizung nicht im Hausgeld enthalten) und Leitungen im Bad sind neueren Datums, im großen Zimmer wurde ein Laminatboden verlegt.





Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

Grundriss



Die Südweststadt gehört zu den beliebtesten innerstädtischen Wohngebieten Karlsruhes. Sie bietet Vielfalt auf kurzen Wegen: Angenehmes Wohnen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und beste Verkehrsanbindungen.

Im östlichen Teil zwischen Bahnhof und Festplatz sind zahlreiche Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie Konzerthallen, das Vierordtbad oder der Stadtgarten mit dem Zoo untergebracht. Im mittleren Teil leben die meisten Stadtteilbewohner in vorwiegend stilvollen Gründerzeitaltbauten. Westlich der Brauerstraße sind in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten entstanden und beherbergen neben Wohnraum vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen, Schulen und Krankenhäuser. Den kulturellen Mittelpunkt mit Medienmuseum, Museum für neue Kunst und Filmpalast stellt das ZKM dar.

Die Verkehrsanbindung ist perfekt: über die nahegelegene Südtangente sind alle Autobahnen in ganz kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Rad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt, die Straßenbahnhaltestelle ist ca. 2 Minuten entfernt. Der Bahnhof ist ca. 2 Kilometer, das ZKM mit einigen schönen Biergärten 2 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Direkt nebenan hält der Bäcker frische Brötchen bereit, ein Lebensmittelladen ist ebenfalls in direkter Nähe.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die Günther-Klotz-Anlage entlang der Alb, der Stadtgarten oder das Europabad ein.



Objektart	4- Zimmerwohnung plus Bürogebäude
Wohnfläche	ca. 108 m ² + 37 m ²
Aufteilung	Wohn-Esszimmer, 3 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, WC Windfang, WC, Zimmer, Lager mit Dusche 2 Keller
Gemeinschaftsräume	Fahrradkeller
Baujahr	um 1900, modernisiert
Hausgeld	ca. 240 €/ Monat
frei ab	01.02.2012
Kaufpreis	254.000 €
Provision	3,57 % inkl. Mwst
Adresse	Boeckhstr. 24 76137 Karlsruhe



oststadtmakler.de

Nicole Neff

Kreuzstr. 25
76133 Karlsruhe

Tel. 0721 - 47 66 549
Mobil 0163 - 74 24 714
Fax 0721 - 47 66 550

info@oststadtmakler.de
www.oststadtmakler.de

- Verkauf
- Vermietung
- Gutachten

Als Makler- und Sachverständigenbüro ermitteln wir anhand der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses, unserer Erfahrung und unseres Sachverständigenobjektiv den Verkehrswert einer Immobilie. Alle unsere Objekte sind wertgeprüft.

Für die vom Verkäufer überlassenen Daten können wir trotz sorgfältiger Überprüfung keine Haftung übernehmen.

Bei Beurkundung eines Kaufvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 3 % zuzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % aus dem Gesamtentgelt fällig.

oststadtmakler.de

