

Schöner Wohnen

in Rüppurr

Sonniges Reihenhaus
in begehrter Lage
sucht Familienanschluss

4 Zimmer, Küche, Bad, WC
kleiner Garten, Balkon

Garage, teilunterkellert

Wohnfläche ca. 133 m²

Grundstücksfläche 168 m²

Kaufpreis 319.000.-

oststadtmakler.de



Im beliebten Karlsruher Stadtteil Rüppurr, fernab von Verkehrslärm und direkt an den Oberwald angrenzend, steht dieses 1993 in Massivbauweise fertiggestellte Reihemittelhaus zum Verkauf. Sowohl von der Nachbarschaft, als auch der Infrastruktur ist es perfekt für eine 3-4 köpfige Familie geeignet.

Die ca. 133 m² Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer, ein Bad und ein separates WC, die Küche, den Eingangsbereich und einen Flur sowie einen Balkon in Südwestausrichtung. Das Gebäude ist teilunterkellert, so dass noch Platz für einen großen Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum blieb. Die Garage ist in das Gebäude integriert und befindet sich direkt neben der Hauseingangstür auf dem Eingangsgeschoss. Eine Treppe trennt den Eingang von der offen gestalteten Wohnebene.

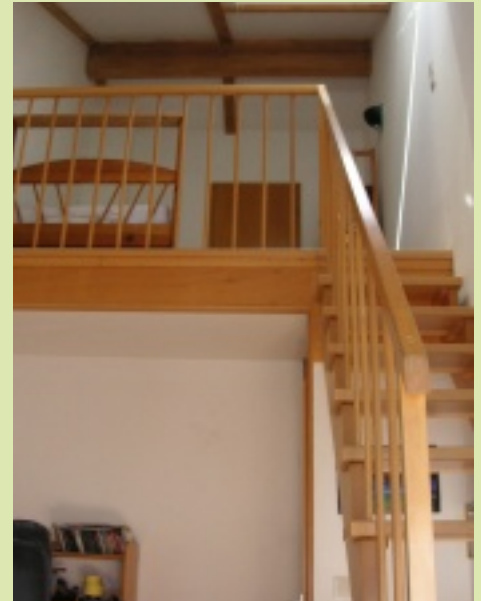
Im ersten Obergeschoss befinden sich die Wohnräume mit der Küche, dem Ess- und dem Wohnbereich; ein gemütlicher Sonnenbalkon ist hier zu finden und vom Wohnzimmer haben Sie den direkten Blick auf die Terrasse und den überschaubar kleinen, aber üppig bepflanzten lauschigen Garten. Versetzte Ebenen untergliedern die Wohn- und Essebene, die Küche ist ein separat abgetrennter Raum, könnte aber auch offen gestaltet werden.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und das Bad. Das Schlafzimmer bietet nicht nur die Aussicht in den Garten, sondern auch in den bis zu 4,55 m hohen Luftraum. Das Bad liegt zwischen Schlafzimmer und den beiden Kinderzimmern. Hier ist die Raumhöhe jeweils mit einer Galerieebene ausgenutzt, auf die man über eine schmale Treppe gelangt. Einen kuscheligen Schlafplatz kann man dort zum Beispiel einrichten, aber das überlassen wir lieber Ihrer Phantasie.

Im Untergeschoss befindet sich das zweite WC, in dem auch noch Platz für eine Dusche wäre, sowie der Abstellraum.

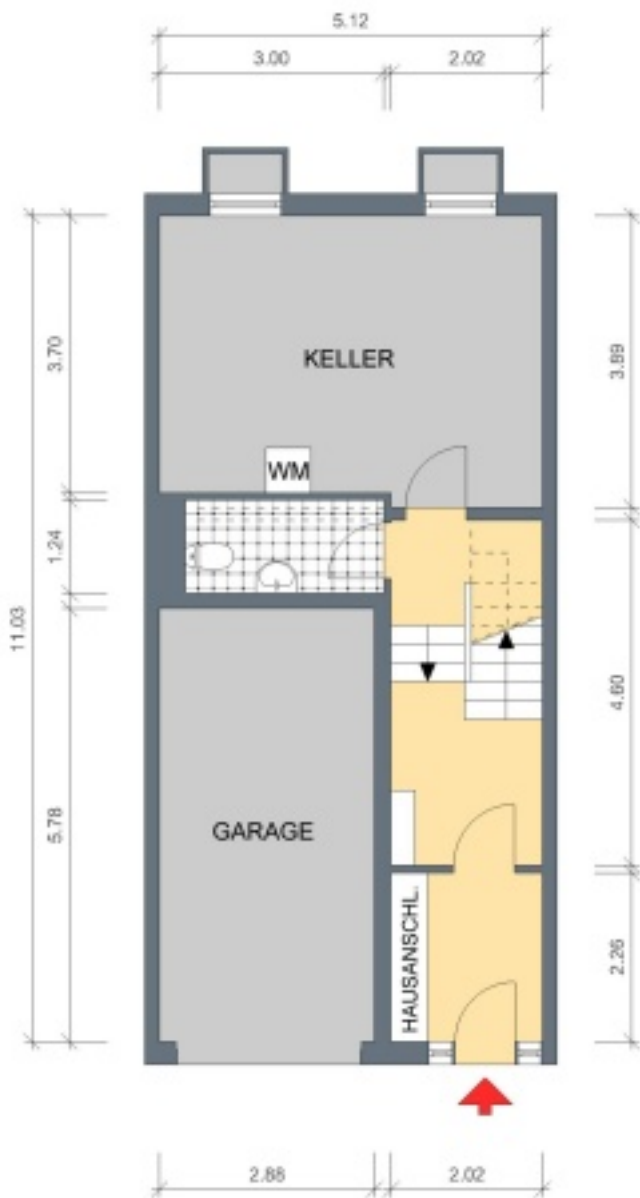
Ein gemeinschaftlicher Müllplatz steht der Hausgruppe von 8 Häusern zur Verfügung.





Vom Eingangsbereich bis ins Untergeschoss sind die Böden und Treppenstufen in einem hellen, neutralen Grau pflegeleicht gefliest, ein Einbauschränk bietet Platz für eine Menge Schuhe. Die Wohnräume sind einheitlich mit naturfarbenem Korkboden ausgestattet. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht ins Innere und geben den Blick ins Grüne frei. Das Bad ist mit einer Wanne und einer Duschkabine, Waschbecken und WC ausgestattet und weiß gefliest, ebenso das WC im Untergeschoss. Insgesamt ist alles schön hell und recht neutral gehalten und passt sich mit den entsprechenden Accessoires jedem Einrichtungsstil an. Die Übernahme der Einbauküche wäre erwünscht (VHB). Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer Gastherme, die sich samt dem Wassertank im Dachgeschoss verbirgt. Im Keller befindet sich eine Spüle und der Waschmaschinenanschluss. Eine Wechselspananlage und Kabelanschluss sind vorhanden.

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



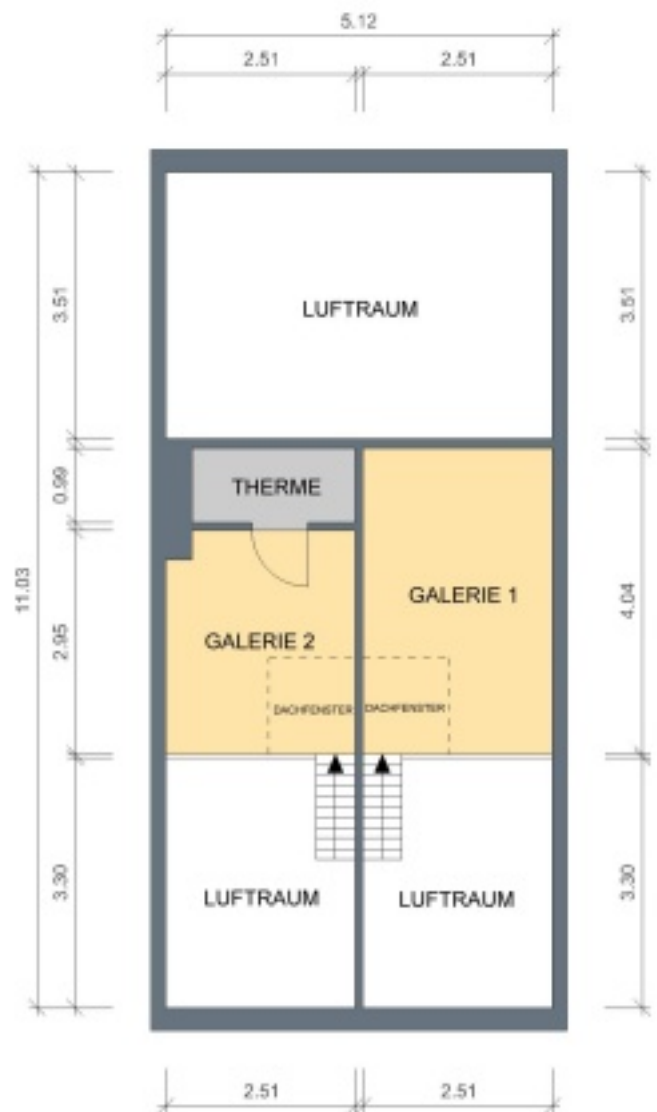
Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.

Erdgeschoss und 1.Obergeschoss

2. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



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

2. Obergeschoss und Dachgeschoss



Rüppurr ist der südlichste Stadtteil Karlsruhes und liegt an der Alb zwischen Ettlingen und Karlsruhe. Nicht umsonst gehört der Stadtteil zu den gesuchtesten Lagen in Karlsruhe: Der ursprüngliche Ortskern Alt-Rüppurr ist inzwischen über 900 Jahre alt und wuchs zu einem bezaubernden Stadtteil mit reizvollen Kontrasten zwischen dörflich und modern, nostalgisch und fortschrittlich. Rüppurr hat heute ca. 12.000 Einwohner.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Musik- und Sportvereine sind rund um den Ostendorfplatz oder in der direkten Umgebung zu finden, ebenso Kindergärten und alle Schularten.

Unser Objekt liegt im Wohnpark Seewiesenäcker zwischen Gartenstadt und Oberwald, der zu Ausflügen per Rad oder zu Fuß einlädt. Ein Hallenbad liegt direkt über die Straße, das Freibad ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Die ca. 4 km entfernte Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Rad oder der Straßenbahn zu erreichen. Zur Straßenbahnhaltestelle läuft man in 5 Minuten, die Autobahn ist ca. 1 km entfernt, zum Bahnhof sind es ca. 3 km.



| | |
|-------------|--|
| Objektart | Reihenmittelhaus |
| Wohnfläche | ca. 133 m ² |
| Grundstück | 168 m ² |
| Aufteilung | UG: Abstellraum, WC EG: Eingang, Garage 1. OG: Wohn-Essbereich, Küche Garten (Nordost) Balkon (Südwest) 2. OG: 3 Schlafzimmer, Bad, Flur DG: Galerieebene, Haustechnik |
| Baujahr | 1993 |
| Nebenkosten | ca. 185 €/ Monat (Müll, Wasser, Abwasser, Heizung, Strom) |
| Energiewert | in Bearbeitung |
| frei ab | nach Vereinbarung |
| Kaufpreis | 319.000 € |
| Provision | 3,57 % inkl. MwSt |
| Adresse | 76199 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 Sachverständes objektiv 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