

Immo-ID: 109877

Anbieter-Objekt-ID: 105128



Preis/Kauf:  
229.000,00 €

Wohnfläche:  
66 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
2

Courtage/Kaution:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Herr Lukas Häusler  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 98749-45  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

## 2-Zimmer-Wohnung mit toller Aufteilung in gepflegtem Haus in Neureut

Ort:  
76149 Karlsruhe

**Beschreibung:**  
Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, erbaut im Jahr 1982, bietet alles, was das Herz begehrt. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die separate Küche bietet genügend Platz zum Kochen und ist durch ihre geschickte Lage vom Rest der Wohnung getrennt.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verspricht entspannende Momente. In der gesamten Wohnung wurden hochwertige Materialien verwendet: Der Flur, das Bad und die Küche sind gefliest, während das Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Laminatboden ausgestattet sind. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der für 7.000,00 € auf den inserierten Kaufpreis aufgeschlagen wird. Zudem gibt es im Keller einen Fahrradraum und einen Wäscheraum, die von den Bewohnern genutzt werden können. In diesem Hauseingang befinden sich insgesamt nur 12 Wohnungen, was für eine angenehme Nachbarschaft und Ruhe sorgt.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet, die Mieter wollen



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109877

Anbieter-Objekt-ID: 105128



**Beschreibung (Forts.):**

aber ausziehen, da die Wohnung für ihre wachsende Familie zu klein geworden ist. Die Mieter bezahlen eine Kaltmiete i.H.v. ca. 648,00 €, Nebenkosten i.H.v. ca. 200,00 € und eine Stellplatzmiete i.H.v. ca. 40,00 €.

Diese Immobilie ist ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause mit praktischem Grundriss und guter Ausstattung suchen.

**Lage:**

Diese Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage im nördlichen Teil von Karlsruhe, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen ermöglichen. Auch die Anbindung mit dem Auto ist optimal, dank der Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen und der Autobahn A5, die nur wenige Minuten entfernt ist.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich und bequem erreichbar, mit Supermärkten, Bäckereien und kleinen Geschäften in der Umgebung. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, was den Alltag für Familien erleichtert. Zudem gibt es vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und Sportvereine.

Die allgemeine Infrastruktur ist hervorragend, mit Ärzten, Apotheken, Restaurants und Cafés in der Nähe. Dieser



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109877

Anbieter-Objekt-ID: 105128



#### Lage (Forts.):

Standort bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ruhigem Wohnen, ideal für jeden Lebensstil.

#### Ausstattung:

- 2 Zimmer + separate Küche
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- Balkon mit schöner Aussicht
- Abstellkammer in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Fahrradraum im Keller
- Waschraum im Keller
- TG-Stellplatz im Preis inkl.
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- Laminatboden in beiden Zimmern
- neuer Fliesenboden im Flur
- aktuelle Kaltmiete: ca. 648,00 €
- aktuelle Nebenkostenvorauszahlen: ca. 200,00 €
- aktuelle Stellplatzmiete: ca. 40,00 €

#### Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109877

Anbieter-Objekt-ID: 105128



**Energiedaten:**

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchskennwert: 153.40

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Fernwärme

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1965

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109877

Anbieter-Objekt-ID: 105128



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de