

Schöner Wohnen

in der Weststadt

Optimale Trainingsstrecke für den Treppen-Marathon in New York

3-Zimmer-Wohnung + Tiefgaragen-Stellplatz
Atemberaubende Aussicht im 15. Obergeschoss
Baujahr 1970
Wohnfläche 84,39 m²

Kaufpreis 160.000 €

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

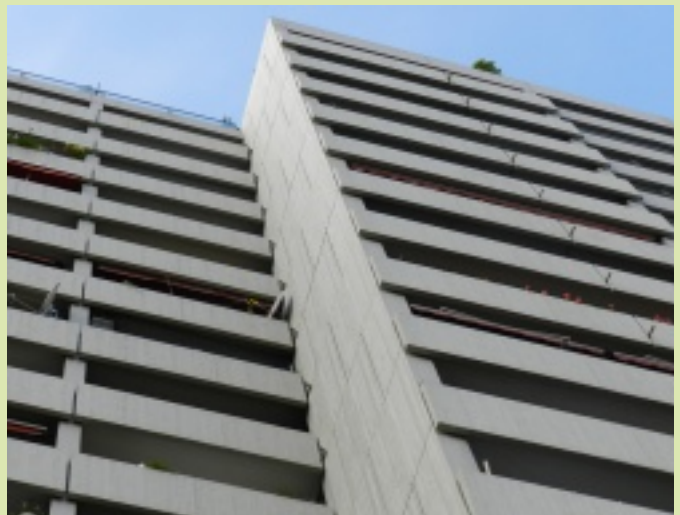
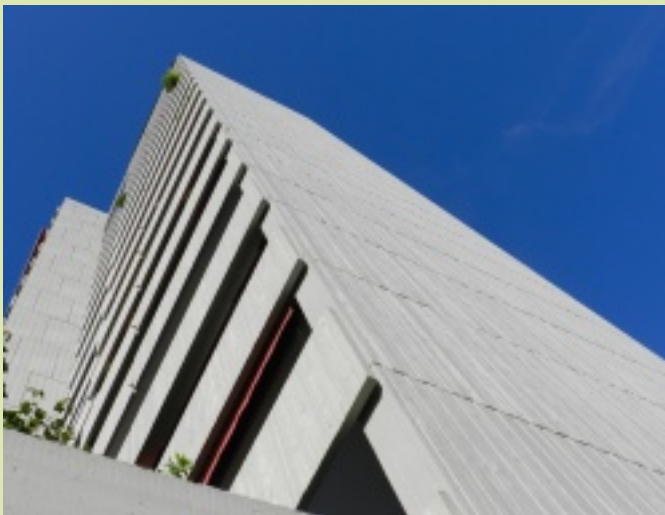
Der schnellste Läufer braucht gerade mal 10 Minuten bis zur Aussichtsplattform im 86. Stockwerk des Empire-State-Buildings in New York. In der Weststadt können Sie trainieren, aber wenn Sie nicht ganz so sportlich sind, bringt Sie der Lift in 35 Sekunden in die luftige Höhe des 16. Stockwerks. Hier können Sie die atemberaubende Aussicht über das Lichtermeer der Stadt genießen, den Regenbogen streicheln oder Sterne vom Himmel holen ...

Aber die Wohnung hat noch viele weitere Vorzüge: Bestlage direkt am Mühlburger Tor - Geschäfte, Straßenbahn und die komplette Infrastruktur direkt vor der Haustür. Um Hausreinigung, Winterdienst und Gartenpflege müssen Sie sich nicht kümmern. Und die Wohnung ist in einem Top-Zustand.

Die 84 m² Wohnfläche sind verteilt auf ein knapp 25 m² großes Wohnzimmer, ein 16 m² großes Schlafzimmer, ein knapp 11 m² großes Kinder- oder Arbeitszimmer, eine großzügige Diele, eine 8 m² große Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Für Staubsauger, Sprudelkisten usw. gibt es einen kleinen Abstellraum. Für die tollen Aussichten sorgt eine 10 m² große Loggia in Ost-Ausrichtung.

In der Küche befindet sich eine hochwertige moderne Einbauküche mit Spülmaschine, Waschmaschine, Herd und Kühl-/Gefrierkombination. Die Eigentümer würde diese Küche gerne an den neuen Eigentümer verkaufen.

Im Kaufpreis bereits enthalten ist ein abschließbarer Stellplatz in der Tiefgarage (Wert 10.000 €). Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt wird ein überdachter Fahrrad-Abstellplatz.





Ausstattung

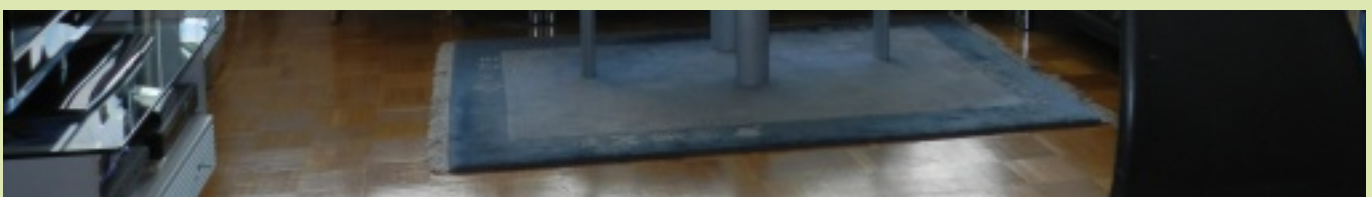
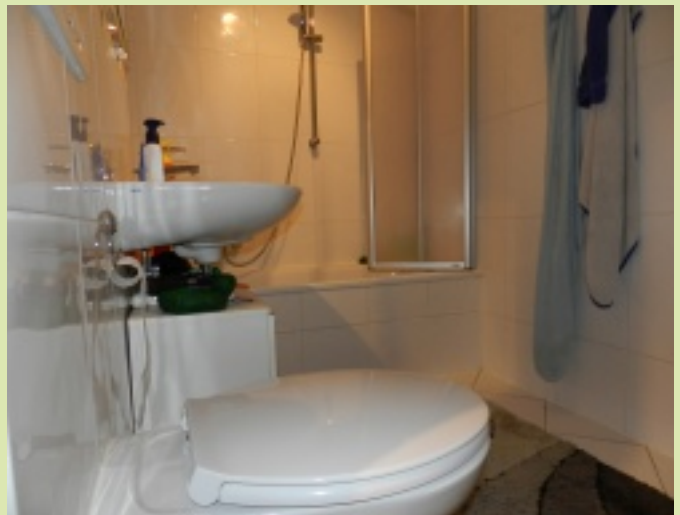
Das Gebäude wurde ca. 1970 erbaut und ist sehr gepflegt, Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt.

Die Wohnung wurde im Jahr 2004 grundlegend saniert. Dabei wurden Bad und Gäste-WC komplett erneuert. Die Parkettböden im Wohnzimmer und im Kinderzimmer wurden perfekt aufgearbeitet, im Schlafzimmer wurde ein neuer Parkett verlegt. In der Küche, der Diele und der Loggia wurden die Böden hellgrau gefliest. Stromleitungen und der Sicherungskasten wurden erneuert, die Wände wurden frisch tapeziert. Im letzten Jahr wurde das Schlafzimmerfenster ausgetauscht.

Die einzigen alten Bauteile in der Wohnung sind die Fenster in Wohnzimmer, Küche und Kinderzimmer. Hier könnte man noch ein bisschen investieren, ansonsten kann die Wohnung ohne weitere Renovierungen bezogen werden.

Beheizt wird das Gebäude mit Fernwärme, diese Heizung ist in Karlsruhe zurzeit deutlich billiger als Heizen mit Öl oder Gas.

Ein Waschmaschinenanschluss ist in der Küche zu finden, Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden.





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





Lage

Die Weststadt mit ihren knapp 19.000 Einwohnern gehört zu den beliebtesten Lagen in Karlsruhe. Nördlich der Kaiserallee liegen viele großzügig angelegte, von Gärten umgebene Bürgerhäuser in ruhiger Lage, insbesondere das Musikerviertel besticht durch architektonische Vielfalt. Geschäftiger, bunter, gesellschaftlich vielschichtiger und etwas weniger ruhig geht es südlich der Kaiserallee zu. Hier gibt es alles, was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nachbarschaft, viele kleine Geschäfte, Bäckereien, Metzgereien, Handwerksbetriebe, Kneipen und Cafés. Besonders heftig pulsiert das Leben an den Markttagen auf dem Gutenbergplatz.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden die nahe gelegene Günther-Klotz-Anlage oder der Schlossgarten ein.

Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fast vor der Haustür.



Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	84,39 m ²
Räume	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Ost-Loggia, Keller
Etage	15. Obergeschoss
Stellplatz	Tiefgarage (abschließbar)
Baujahr	ca. 1970
Hausgeld	225 €/Monat
frei ab	Januar 2012
Kaufpreis	160.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt
Adresse	Kaiserallee 15 a 76133 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard

Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und
Pachten

Moltkestr. 47
76133 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966
Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

- Verkauf
- Vermietung
- Gutachten

Als Sachverständiger ermittle ich anhand der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses, meiner Erfahrung und meines 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 % zuzügl. 19 % MwSt = 3,57 % aus dem Gesamtentgelt fällig.



weststadtmakler.de