

Schöner Wohnen

in der Innenstadt-West

Wenn auf Ihrer Gästeliste
auch mal mehr als
vier Personen stehen

6 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC
großer Südbalkon, kleiner Nordbalkon

Diele, Hauswirtschaftsraum, Loggia, Keller

Baujahr 1886

Wohnfläche ca. 202 m²

Miete 1.700 € + NK

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

Ein Abendessen für 15 Personen - kein Problem. Ein Sektempfang für 20 Personen an Stehtischen in der repräsentativen Diele - auch kein Problem. Aber die Wohnung ist natürlich nicht nur für viele Gäste geeignet, auch Wohnen und Arbeiten, Wohnen mit Kindern oder einfach nur großzügiges Wohnen zu Zweit sind hier möglich.

Die Traumwohnung liegt im ersten Obergeschoss - der Beletage - einer prächtigen denkmalgeschützten 3-Familienvilla. Das Gebäude wurde 1886 vom Architekten Gustav Ziegler entworfen, der unter anderem auch das Haus Solms, das Burghof-Restaurant am Turmberg und die Kaiserpassage gestaltet hat.

Die 202 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein ca. 28 m² großes Wohnzimmer, ein ca. 23 m² großes Esszimmer, ein 29 m² großes Schlafzimmer und drei weitere Zimmer mit 19 und 2 x 11 m². Diele, Garderobe und Flure sind mit insgesamt ca. 33 m² großzügig und repräsentativ, die Küche (20 m²) ist groß genug für Menschen, die gerne kochen. Das Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschtisch ist ca. 10 m² groß, zusätzlich gibt es noch ein separates Gäste-WC. Direkt neben der Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, anschließend daran eine kleine Bibliothek. Auf den sehr gut nutzbaren, ca. 11,5 m² großen Balkon in Süd-Ausrichtung mit Blick in den grünen Garten kommt man vom Wohnzimmer und von der Bibliothek. Zur Straßenseite gibt es noch einen kleinen Balkon in Nord-Ausrichtung.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum und zwei Kfz-Stellplätze im Hof.





Ausstattung

Gebäude und Wohnung sind sehr gepflegt, die Ausstattung ist hochwertig. Viele Original-Details sind noch gut erhalten, so zum Beispiel die alten Fenster zur Straßenseite, die Wohnungseingangstür mit wunderschönem Ornamentglas, die Wandfliesen in der Küche und vor allem der edle Massivholz-Parkettboden in den Wohnräumen.

Das Bad wurde einigen Jahren modernisiert und ist jetzt weiß gefliest und mit weißen Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Türen wurden leider größtenteils ausgetauscht, aber die neuen weißen Holztüren mit den Messing-Türgriffen wirken nicht weniger edel. Die Fenster sind - auch wegen des Denkmalschutzes - einfach oder doppelt verglast, ein Fenster hat Thermopenglas.

In der Wohnung können Sie auch große Antik-Schränke unterbringen, die Deckenhöhe beträgt majestätische 3,80 Meter.

Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung. Das Warmwasser wird über einen eigenen Gas-Durchlauferhitzer erzeugt, die Verbrauchskosten hierfür sind nicht in den Nebenkosten-Vorauszahlungen enthalten.

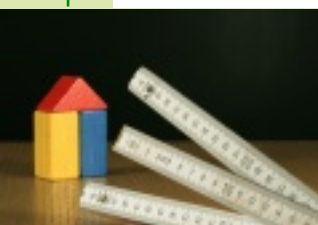
Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden.

Vor Ihrem Einzug wird die Wohnung noch renoviert, dabei werden Wände und Türen frisch gestrichen, der Parkettboden teilweise aufgearbeitet und die Elektrik renoviert.





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



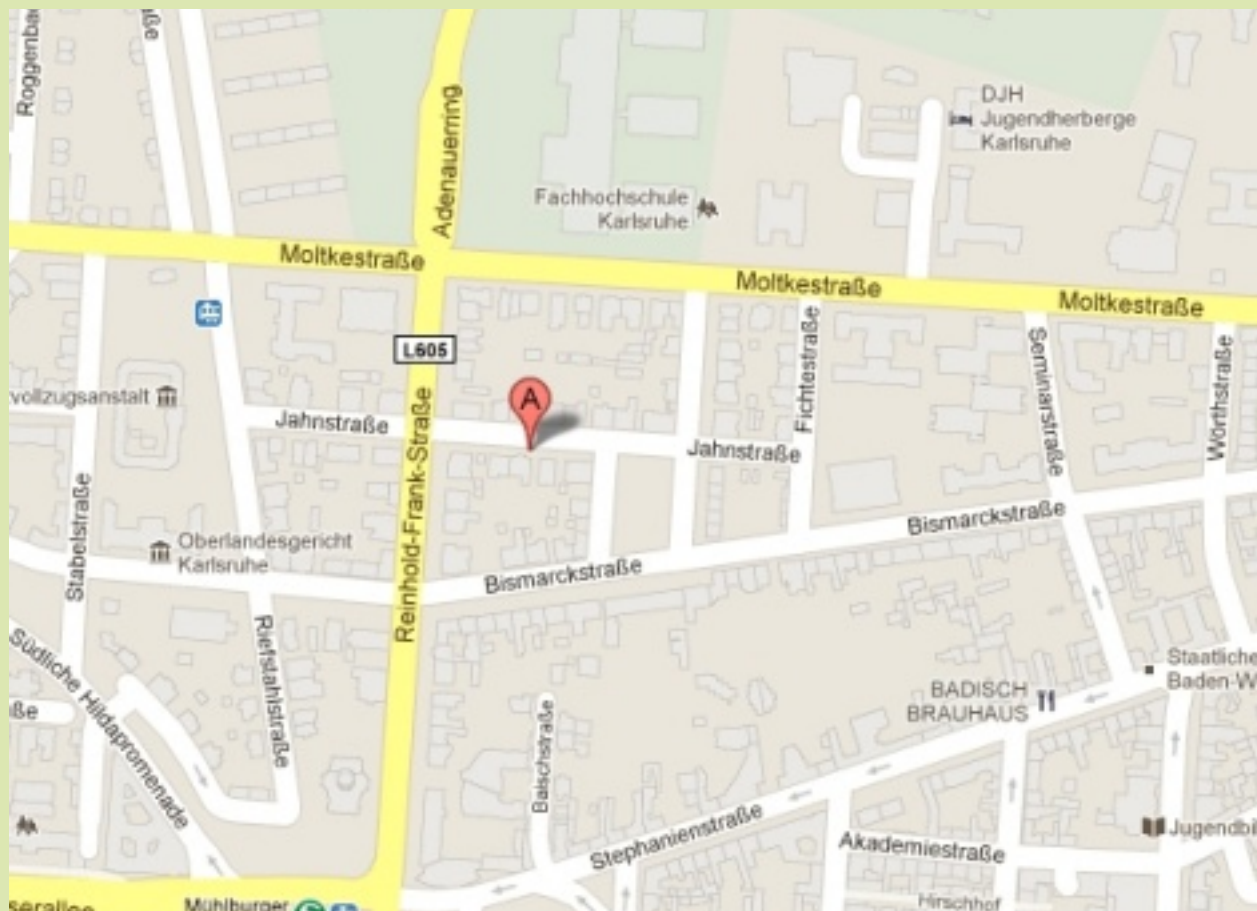


Lage

Die Innenstadt-West zwischen Mühlburger Tor und Marktplatz ist mit ca. 9.000 Einwohnern und 25.000 Arbeitsplätzen das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Besonders schön und beliebt ist das Viertel rund um den Scheffelplatz am Rande der Weststadt. Hier gibt es viele prächtige Altbau-Villen mit großzügigen und grünen Gärten. Die Nachbarschaft ist exklusiv, hier arbeiten und wohnen Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte und Künstler.

Kunstakademie und Fachhochschule sind nur ein paar Schritte entfernt, die Innenstadt ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Zur Straßenbahn sind es vierhundert Meter. Auch der beliebte Gutenbergplatz in der Weststadt ist nur etwas über einen Kilometer entfernt.

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



Objektart	6-Zimmerwohnung
Wohnfläche	201,92 m ²
Räume	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 3 weitere Zimmer, Diele, Flur, Garderobe, Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Südbalkon, Nordbalkon
Stellplatz	2 Stellplätze im Hof
Baujahr	1886, denkmalgeschützt
frei ab	01.02.2012
Miete	1.700 € inkl. 2 Stellplätze
Nebenkosten	Vorauszahlung 440 €
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	2,38 Monatsmieten
Adresse	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

Zertifiziert nach DIN EN 15733

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

Bei Abschluss eines Mietvertrages wird unser Vermarktungshonorar in Höhe von 2,38 Monatskaltmieten (inkl. 19 % MwSt.) fällig.



weststadtmakler.de