

Schöner Wohnen

in der Südweststadt

Edle Altbau-Etage in stilvoller Stadtvilla Top-Lage Beiertheimer Wäldchen

4 Zimmer, Wintergarten, Küche, Tageslichtbad
separates WC, Diele, Speisekammer, Abstellraum
Große Terrasse und Gartennutzung

Baujahr 1923

Wohnfläche ca. 157 m²

Miete 1.200 € + NK

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt im Erdgeschoss der prächtigen "Villa Krah". Das Gebäude wurde in den Goldenen Zwanzigern von den Architekten Pfeifer & Großmann entworfen, die später überwiegend im Ruhrgebiet für architektonisch anspruchsvolles Bauen gesorgt haben.

Das denkmalgeschützte Objekt liegt in Top-Lage am sogenannten Beiertheimer Wäldchen, einem großzügigen Grünstreifen zwischen Beiertheimer Allee und Schwarzwaldstraße. Hier wohnt man vornehm, ruhig und grün, aber doch fast mitten in der Stadt.

Die ca. 157 m² Wohnfläche verteilen sich auf Wohn- und Esszimmer (je ca. 26 m²), ein ca. 23 m² großes Schlafzimmer und ein ca. 18 m² großes Arbeitszimmer. Die Diele ist großzügig und repräsentativ, die Küche (ca. 14 m²) ist groß genug für Menschen, die gerne kochen. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ist ca. 8 m² groß, das WC ist separat. Direkt neben der Küche befindet sich eine Speisekammer, vom Esszimmer kommt man in den kleinen Wintergarten auf der Südseite des Gebäudes. Auf die riesige Ost-Terrasse (geschätzt 26 m²) kommt man von der Küche und vom Esszimmer. Der kleine, hübsch angelegte Garten kann von den neuen Mietern genutzt werden, dafür sollte lediglich das Rasenmähen übernommen werden.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, Fahrräder können im Hof abgestellt werden. Die Parkplatzsituation ist mit einem günstigen Anwohnerparkausweis in der näheren Umgebung relativ entspannt.





Ausstattung

Gebäude und Wohnung sind sehr gepflegt, die Ausstattung ist hochwertig. Das Gebäude wurde im Krieg fast vollständig zerstört, wurde aber in den 40er Jahren ziemlich originalgetreu wieder restauriert. Viele Details aus dieser Zeit sind noch gut erhalten, so zum Beispiel die Sprossenfenster mit Zweischeiben-Verglasung in einigen Räumen, die alten Holztüren, teilweise Stuck und vor allem der wunderschöne Massivholz-Parkettboden in den Wohnräumen.

Die Deckenhöhe beträgt altbautypische ca. 3,30 Meter, so lassen sich auch größere Antik-Schränke in der Wohnung unterbringen.

Das Bad wurde vor einigen Jahren modernisiert und ist mit hochwertigen Marmorfliesen ausgestattet, das WC ist weiß gefliest. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, in der Küche und im Bad sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme.

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

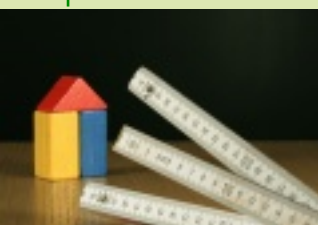
Vor Ihrem Einzug werden die Wände noch frisch gestrichen.



weststadtmakler.de



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





Lage

Die Südweststadt gehört zusammen mit der Weststadt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohngebieten. Sie bietet Vielfalt auf kurzen Wegen: Angenehmes Wohnen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kinos, Schulen, Kindergärten und viele Restaurants. Kultureller Mittelpunkt mit Medienmuseum, Museum für neue Kunst und Filmpalast ist das ZKM in der Brauerstraße.

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 300 Meter entfernt und auch am Bahnhof ist man zu Fuß in wenigen Minuten. Die belebte Karlstraße mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar, nicht weit entfernt sind Staatstheater, Schauburg-Kino, Konzerthaus oder das Vierordtbad.

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



Objektart	4-Zimmerwohnung
Wohnfläche	ca. 157 m ²
Räume	Wohnzimmer mit Wintergarten, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer, Diele, Küche, Speisekammer, Tageslichtbad, WC, Abstellkammer, Terrasse
Baujahr	1923, denkmalgeschützt
frei ab	01.04.2012
Miete	1.200 €
Nebenkosten	Vorauszahlung 300 €
Kaution	3 Monatsmieten
Provision	2,38 Monatsmieten
Adresse	Schwarzwaldstr. 9 76137 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