

Schöner Wohnen

in der Südweststadt

Ein Hauch Manhattan im Südwesten

Spektakuläre Aussicht im 13. OG

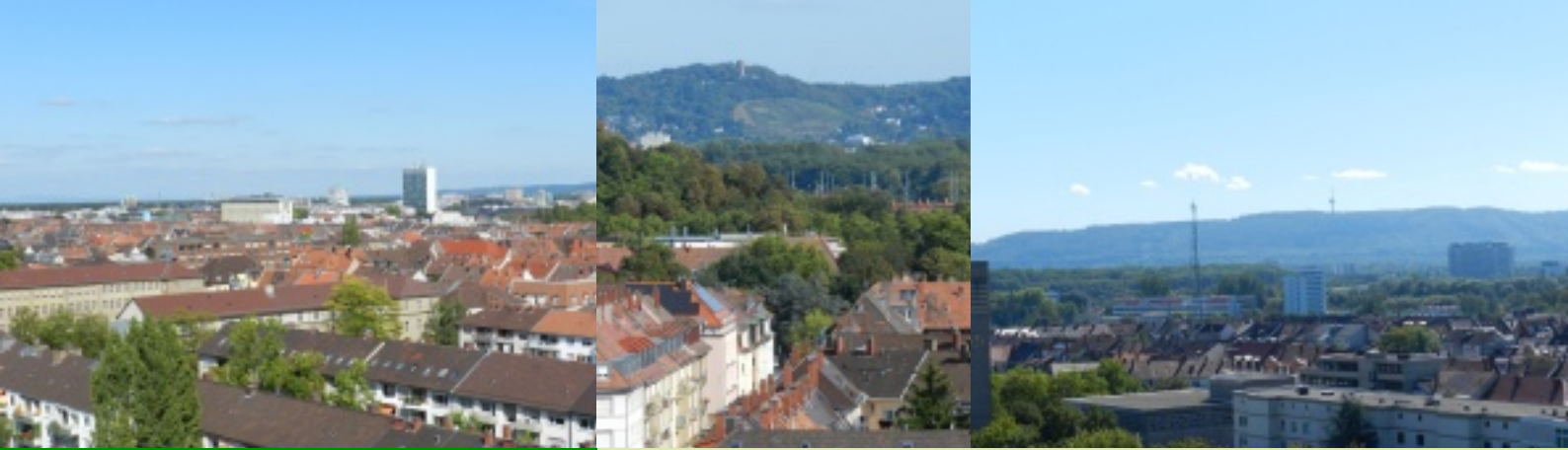
2-Zimmer, Diele, Küche, Bad, Südbalkon

Baujahr ca. 1966

Wohnfläche 71,29 m²

Kaufpreis 109.900 €

weststadtmakler.de



Objektbeschreibung

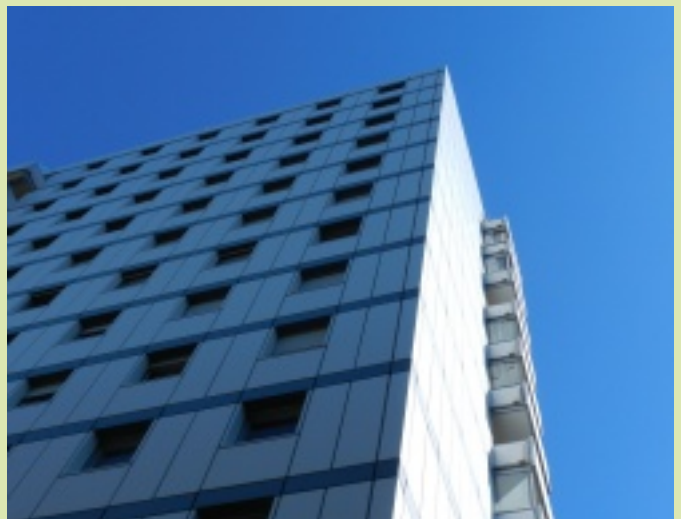
Auch wenn man erst ab einer Höhe von 100 Metern wirklich von einem Wolkenkratzer sprechen kann - ein Hauch Großstadt wie Frankfurt mit seinen Skyscrapern ist im obersten Stockwerk des Gebäudes schon zu spüren. Viel höher kann man in Karlsruhe nicht wohnen, es gibt nur noch einige Gebäude mit 15, 18 und eines mit 22 Stockwerken.

Wenn Sie mal keine Lust auf Sport haben, bringt Sie einer der beiden Aufzüge schnell ganz nach oben - ins 13. Obergeschoss. Hier haben Sie eine spektakuläre Aussicht: vom Südbalkon über Ettlingen bis zum Schwarzwald, vom Schlafzimmer nach Osten bis zum Turmberg.

Die 71 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein ca. 35 m² großes Wohnzimmer mit offenem Essbereich und Zugang zum Balkon, ein ca. 15 m² großes Schlafzimmer, eine knapp 9 m² große Küche, eine Diele und ein kleines Bad. Für Staubsauger usw. ist ein großer Einbaubauschrank im Flur vorhanden.

Mit überschaubarem Renovierungsaufwand können Sie hier Ihre einzigartige City-Wohnung realisieren.

Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, aber die Parkplatzsituation in der Welfenstraße ist ziemlich entspannt.



weststadtmakler.de



Ausstattung

Das Haus wurde ca. 1966 erbaut und ist sehr gepflegt, Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt. Vor ca. 20 Jahren wurde die Fassade saniert, vor ca. 10 Jahren Teile des Flachdachs. Die Aufzüge wurden 2003/2004 saniert, 2009 wurden die Treppenhausfenster ausgetauscht und die komplette Hauseingangstür erneuert. Vor kurzem wurde die gesamte TV-Verkabelung ausgetauscht, jetzt ist auch digitaler Kabelempfang möglich.

Die Wohnung wurde 1988 renoviert, dabei wurde auch das Bad erneuert. 2008 wurden die Fenster ausgetauscht, letztes Jahr der Warmwasser-Boiler im Bad.

Das Wohn-/Esszimmer ist mit einem schönen alten Parkettboden ausgestattet, der vielleicht etwas überarbeitet werden sollte. Nicht mehr zeitgemäß sind die PVC-Bodenbeläge in der Küche und im Schlafzimmer, ebenfalls der Teppichboden im Flur. Die Entfernung der vielleicht auch nicht ganz modernen Holzverkleidung an der Wohnzimmerdecke und an einer Wand im Essbereich dürfte schnell erledigt sein.

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

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, gemeinschaftlich genutzt wird ein Fahrradraum. Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden.





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





Lage

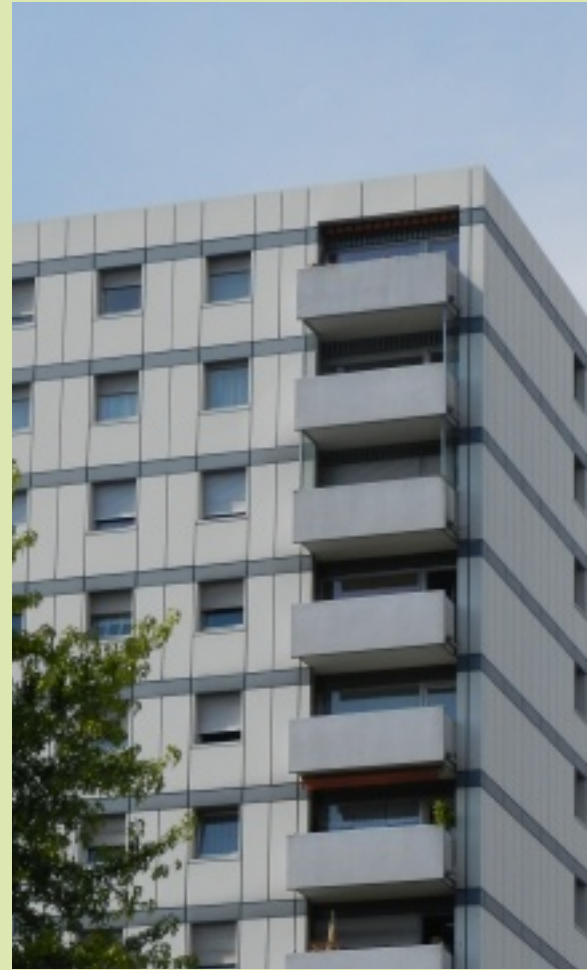
Die Südweststadt gehört zusammen mit der Weststadt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohngebieten. Sie bietet Vielfalt auf kurzen Wegen: Angenehmes Wohnen, gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Tagesstätten und beste Verkehrsanbindungen. Kultureller Mittelpunkt mit Medienmuseum, Museum 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 fast vor der Haustür. Der Bahnhof ist nur knapp einen Kilometer, das ZKM mit einigen schönen Biergärten 500 Meter von der Wohnung entfernt. Nur wenige Meter sind es bis zur Ladenzeile mit Supermarkt, Fitness-Studio und Bankfiliale in der Ebertstraße.

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



Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	71,29 m ²
Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Südbalkon, Keller
Etage	13. Obergeschoss
Baujahr	ca. 1966
Hausgeld	268 €/Monat
frei ab	nach Vereinbarung
Kaufpreis	109.900 €
Provision	3,57 % inkl. Mwst
Adresse	Welfenstr. 35 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

Als Sachverständiger ermittle ich anhand der Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses, meiner Erfahrung und meines Sachverständnisses 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