

Schöner Wohnen IN DER SÜDWESTSTADT



***Traumwohnung beim Zoo
Große Altbauetage im sanierten Kulturdenkmal***

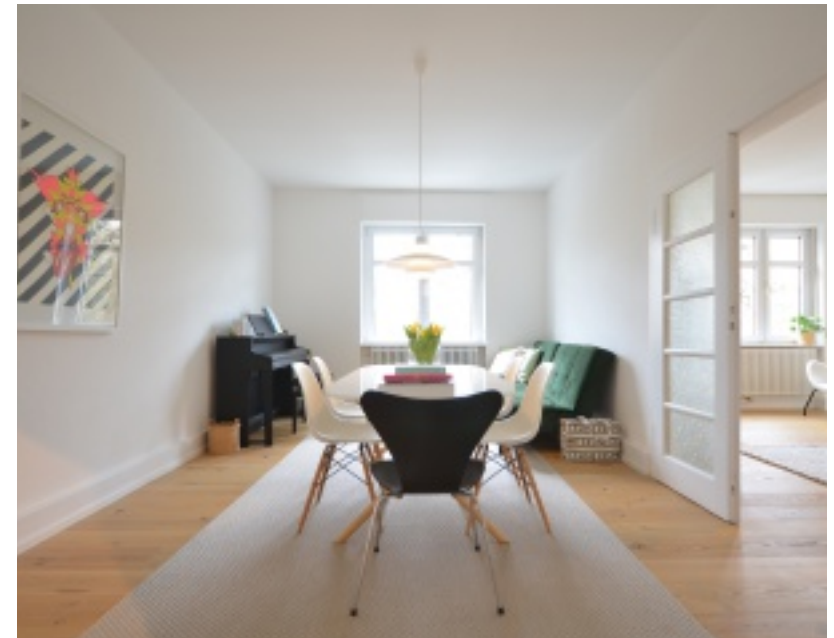


Objektbeschreibung

Nach der verspielten Architektur des Jugendstils wurde in den 1920er-Jahren eher schlicht gebaut, die Architekten legten mehr Wert auf Funktionalität. Die Grundrisse waren großzügig, aber nicht überdimensioniert. Einen hübsch sanierten Klassiker im Bauhaus-Stil aus dieser Zeit in Top-Lage direkt am Zoo können wir Ihnen jetzt zur Miete anbieten.

Die 135,4 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Mit Blick zum Schwanensee im Zoo liegen vier Zimmer mit Größen zwischen 17,7 und 21,4 m². Zum grünen Innenhof sind ein weiteres Zimmer mit 22 m² und die Küche ausgerichtet. Die Küche ist mit knapp 12 m² groß genug fürs Kochen zu zweit und für einen kleinen Bistro-Tisch. Die beiden Bäder sind nicht groß, aber mit Tageslicht und perfekt ausgestattet. Der Flur ist mit 12,6 m² großzügig und repräsentativ, hier kommen auch großformatige Bilder gut zur Geltung. Eine Loggia mit 5,6 m² ist nach Osten ausgerichtet, perfekt für den ersten Cappuccino am Morgen. Fürs Abendessen und für das Glas Wein am Abend gibt es eine gleich große Loggia in sonniger West-Ausrichtung.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum und - in Bahnhofsnähe kaum zu bekommen - ein Kfz-Stellplatz im Hof. Gemeinsam genutzt werden ein Waschmaschinenraum im Keller und ein überdachter und eingezäunter Fahrradplatz im Hof.



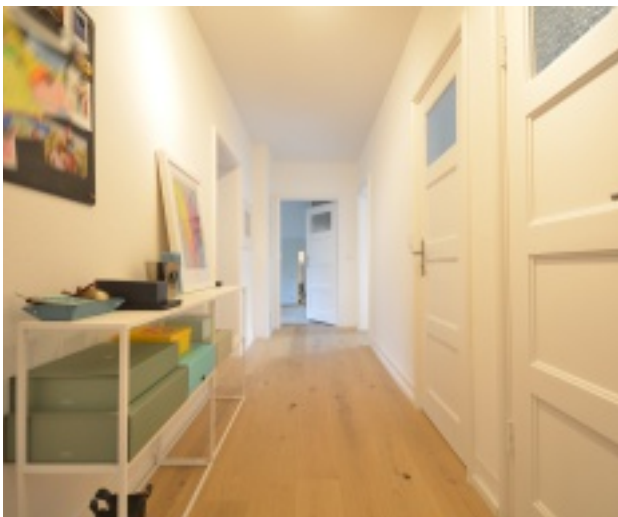


Ausstattung

Das 5-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde zusammen mit den Nachbargebäuden Ende der 1920-er Jahre auf einem 438 m² großen Grundstück errichtet. Architekten waren Fritz Rössler und Hermann Loesch, beide waren Schüler von Hermann-Billing und beide haben aktiv an der Bauhaus-Siedlung in Dammerstock mitgewirkt. Mit seinem Bauhaus-Stil steht die gesamte Häuserzeile unter Denkmalschutz.

Das Gebäude wurde vor drei Jahren kernsaniert und ist in einem entsprechend guten Zustand. Bei der Sanierung wurden alle Elektro- und Wasserleitungen ausgetauscht und die beiden Bäder komplett erneuert (Bad 1 mit Badewanne, Waschbecken und WC, Bad 2 mit Dusche). Der Küchenboden wurde mit großformatigen Fliesen in Betonoptik belegt. In einem Raum konnte der alte Parkettboden gerettet und aufgearbeitet werden, in den übrigen Wohnräumen wurden Landhaus-Dielen in geölter Eiche verlegt. Wände und Decken wurden überwiegend neu tapeziert, alles wurde frisch weiß gestrichen. Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine neue Gas-Hybrid-Zentralheizung.

Die hübsche und genau angepasste Einbauküche kann für einen fairen Preis von den Vormietern übernommen werden.



Grundriss





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.

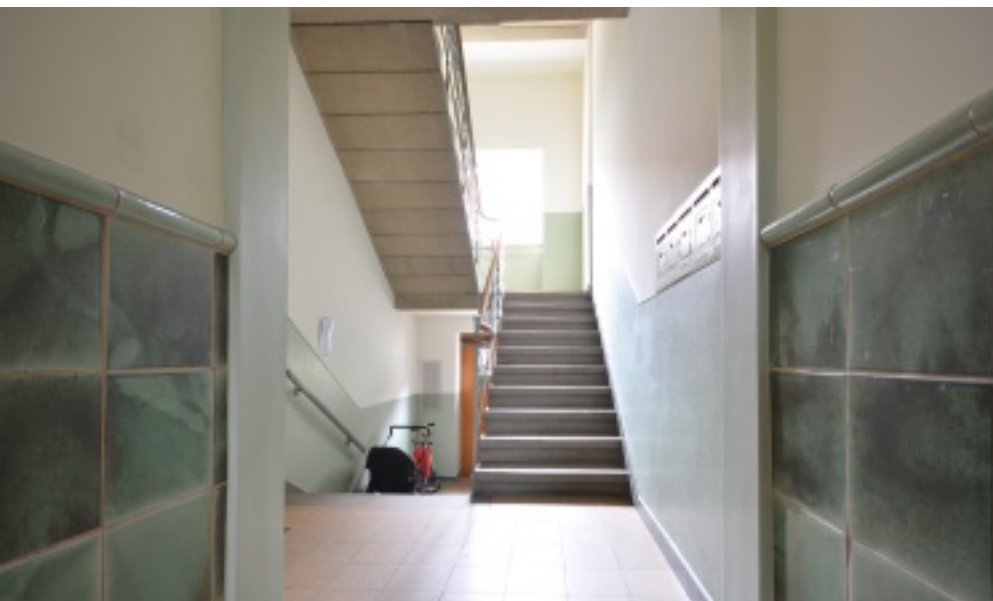
Die Verkehrsanbindung ist perfekt: über die nahegelegene Südtangente sind alle Autobahnen in ganz kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Rad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt, Straßenbahnhaltestelle und Hauptbahnhof sind nur 350 Meter entfernt. Für E-Autos gibt es in 200 Metern Entfernung eine Ladestation.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es ausreichend am Bahnhofplatz, der nächste Supermarkt an der Rüppurrer Straße ist mit dem Fahrrad in 5 Minuten erreichbar.

Jogger und Spaziergänger freuen sich über die kurze Entfernung zum Beiertheimer Wäldchen und zum Zoo (Jahreskarte ab 44 €), auch die Grünanlage Günther-Klotz und der Oberwald sind schnell zu erreichen.



Objektart	5-ZKB Mietwohnung
Wohnfläche	135,4 m ²
Etage	2. Obergeschoss
Aufteilung	Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinder-/Arbeitszimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Loggien, Kellerraum, KFZ-Stellplatz im Hof
Baujahr	Kulturdenkmal von 1928
Energieausweis	wegen Denkmaleigenschaft nicht erforderlich
Miete	1.730 € zuzüglich Stellplatz 70 €
Nebenkosten	Vorauszahlungen 370 €
Kaution	3 Monatsmieten
frei ab	Juli 2026
Adresse	Bahnhofstr. 30 • 76137 Karlsruhe



weststadtmakler.de

Martin Burkard
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

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

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de

Zertifiziert nach DIN 15733

Auszeichnungen 2012-2026:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500

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

weststadtmakler.de