# Schöner Wohnen in Knielingen



(Fast-)Neubau in Knielingen zwei-punkt-null edel & schick



## Objektbeschreibung

Knielingen - der älteste Karlsruher Stadtteil - dörflich mit einigen gut erhaltenen Fachwerkhäusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Aber Knielingen ist inzwischen auch grün, modern und elegant. Entlang der Egon-Eiermann enstand in den letzten Jahren das Neubaugebiet Knielingen zwei-punkt-null mit einer sehr interessanten und modernen Architektur.

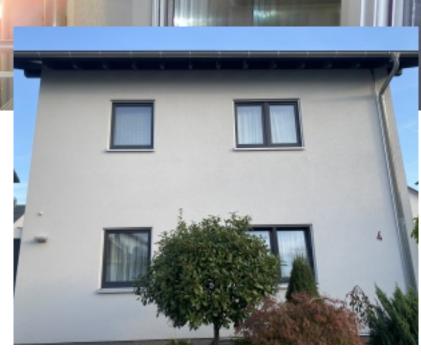
Mitten im neuen Viertel können wir eine hübsche und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Mietwohnung anbieten. Sie ist mit einer Wohnfläche von rund 75 m² perfekt für ein Paar - eventuell mit einem Kind - geschnitten: Großes helles Wohnzimmer (23,2 m²), Schlafzimmer (16,6 m²), Arbeits- oder Kinderzimmer (12,3 m²), Küche (7,2 m²), Tageslichtbad (6 m²), Gäste-WC und Diele. Vom Wohnzimmer kommen Sie auf den kleinen (2,6 m²) Süd-Ost-Balkon. Die Küche ist durch eine große Glas-Schiebetür vom Wohnzimmer getrennt, so haben Sie je nach Laune eine offene oder eine geschlossene Küche.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, gemeinsam genutzt wird ein weiterer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die aktuellen Mieter würden gerne ihre komplett ausgestattete und moderne Einbauküche zu einem sehr fairen Preis (1.500 €) an die Nachmieter verkaufen.









# Ausstattung

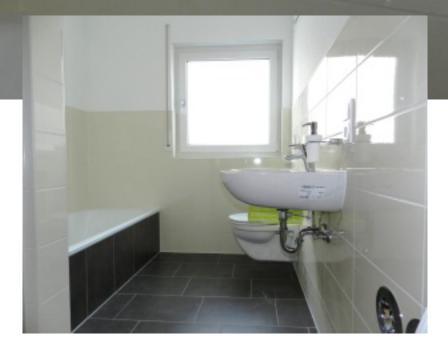
Die angebotene Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahr 2014 fertig gestellten Zweifamilienhauses. Sie ist modern und sehr hochwertig ausgestattet. In den Wohnräumen, in der Küche und im Gäste-WC wurden durchgehend sandfarbene großformatige Fliesen verlegt. Das Bad (mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC) wurde in einer geschmackvollen Kombination von mocca- und vanillefarbenen Fliesen ausgestattet. Für die Sanitärgegenstände wurde eine hochwertige Serie von Duravit in Weiß ausgewählt. Wände und Decken sind mit einem edlen, sehr feinen und weiß gestrichenen Rauputz ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung komplett über eine Fußbodenheizung, im Bad gibt es zusätzlich einen elektrischen Schnellheizer.

Umweltfreunde und Sparfüchse werden sich über die niedrigen Heizkosten freuen. Das Haus wird mit Fernwärme aus erneuerbaren Energien beheizt, die Warmwassererzeugung wird durch eine Solaranlage unterstützt. Für ein gutes Raumklima gibt es eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Dadurch ist dauerhaft mit einem geringen Energieverbrauch zu rechnen.

Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden, der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller.

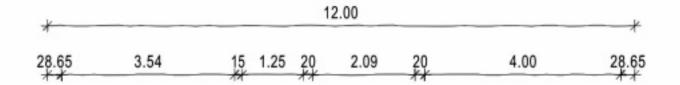


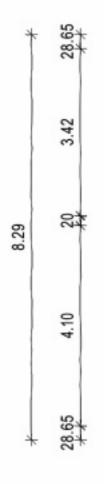




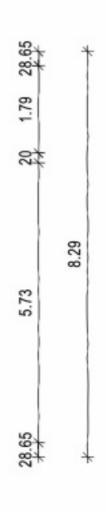


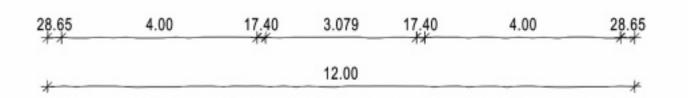
#### **Grundriss**















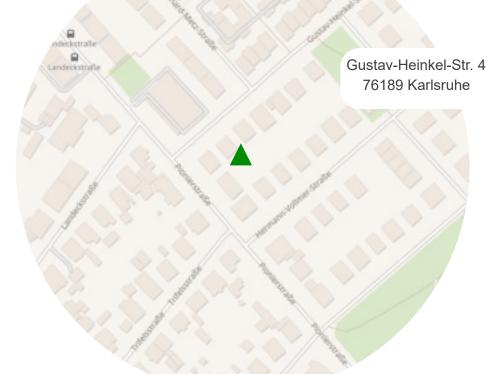


### Lage

Knielingen ist der älteste Stadtteil im Nordwesten Karlsruhes. Im 17. Jahrhundert fast vollständig zerstört, aber aus dem 18. und 19. Jahrhundert sind noch einige hübsche Kulturdenkmale erhalten.

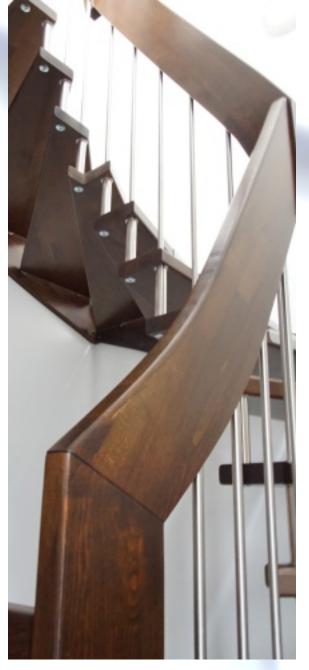
Heute hat Knielingen sowohl dörflichen Charakter (Alt-Knielingen), aber hier gibt es auch Industrieansiedlungen und ein Technologiezentrum. Vor einigen Jahren wurde mit der Erschließung von Knielingen 2.0 begonnen. Hier entstand entlang der Egon-Eiermann-Allee auf über 30 Hektar ein modernes Neubaugebiet samt Infrastruktur mit Platz für insgesamt rund 2.000 Neu-Knielinger. Egon Eiermann gilt als einer der bedeutendsten Architekten und Möbeldesigner der Nachkriegsmoderne, seine Werke zeichnen sich durch Einfachheit und strenge Geometrie aus. Der Straßenname ist Programm: Genau so wurde in Knielingen 2.0 gebaut.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Restaurants, Schulen, Kindergärten, Kirchen und Vereine. Gymnasium und Ganztagesschule sind in der nahegelegenen Nordweststadt zu finden. Ein größeres Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Drogerie, Apotheke und Backshop ist ca. 500 Meter entfernt. Die Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Seit Ende 2000 hat Knielingen 2.0 auch eine Straßenbahnanbindung, die nächste Haltestelle ist ca. 350 Meter entfernt.



Objektart	3-ZKB Mietwohnung
Wohnfläche	75,42 m²
Etage	1. Obergeschoss
Räume	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/ Kinderzimmer, Küche, Tageslichtbad, Gäste- WC, Diele, Balkon, Kellerraum
Energieausweis	Endenergiebedarf 57,4 kWh/m²*a (Fernwärme), Effizienzklasse B
Baujahr	2014
frei ab	Februar 2025
Miete	900 €
Nebenkosten	Vorauszahlung 230 €
Kaution	3 Monatsmieten
Adresse	Gustav-Heinkel-Str. 4 ● 76189 Karlsruhe





Für die vom Vermieter überlassenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernehmen.



#### 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 2012-2024: BELLEVUE Best Property Agent FOCUS Top 1000 Immobilienmakler CAPITAL Makler Kompass Top 500