

Schöner Wohnen IN DER NORDWESTSTADT



***Familienparadies im Grünen
Erstbezug nach Kernsanierung***

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung - hochwertige Ausstattung - gutes Umfeld mit netten Nachbarn - grüne Lage in der Nordweststadt. Wenn das zu Ihnen passt, können Sie hier Ihren Traum vom Schönen Wohnen verwirklichen.

Die gut geschnittene 4-Zimmerwohnung befindet sich im Hochparterre, sie ist mit einer Wohnfläche von knapp 87 m² perfekt für eine Familie mit vielleicht einem oder zwei Kindern geschnitten. Mittelpunkt der Wohnung wird sicherlich das 21 m² große Wohn-/Esszimmer, von hier kommt man zum Highlight für den Sommer: Der 5 m² große Balkon in sonniger Süd-/Ost-Ausrichtung. Das Schlafzimmer bietet mit fast 17 m² ausreichend Platz für Bett und Kleiderschränke, die beiden Kinderzimmer sind jeweils rund 11 m² groß. Die Küche hat mit 8 m² vielleicht noch Platz für einen kleinen Bistrotisch für das Frühstück im Stehen. Das Bad ist klein aber mit großer Walk-In-Dusche perfekt eingerichtet, das WC ist separat. Für Staubsauger und Co gibt es im Flur zwei ansehnliche Einbauschränke.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum in ordentlicher Größe, gemeinschaftlich genutzt werden Fahrradkeller und Wäschetrockenplatz hinter dem Haus. Die Waschmaschine kann im gemeinsamen Waschraum im Keller aufgestellt werden. Optional kann für 80 € pro Monat eine Garage gemietet werden, sie ist als 1960er-Jahre Bauwerk aber eher für kleinere Autos geeignet.



Ausstattung

Das 12-Parteien-Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen wurde um 1960 auf einem knapp 1.500 m² großen Grundstück erbaut. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, in den letzten 25 Jahren wurde viel Geld in den Erhalt investiert. Zunächst wurden die Fenster und die Haustür ausgetauscht, die Balkone saniert und die Fassade frisch gestrichen. Später wurden Keller- und oberste Geschossdecke gedämmt, im Jahr 2012 wurde das Dach neu gedeckt. Ende 2024 wurde die alte Gas-Heizung auf eine umweltfreundliche Fernwärmeheizung umgestellt.

Die angebotene Wohnung wurde in den letzten Monaten kernsaniert, sie ist also fast im Neubau-Zustand. Alle Elektro- und Wasserleitungen in der Wohnung wurden erneuert, ebenso die Heizkörper. Wände und Decken wurden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, auch die Zimmertüren wurden frisch lackiert. Der Fußboden wurde in allen Räumen mit einem pflegeleichten Design-Vinyl in Holzoptik belegt (Landhaus-Diele geölte Eiche, war teurer als ein Parkettboden). Bad und WC wurden komplett erneuert, für die Sanitärausstattung wurden hochwertige Serien ausgewählt, z.B. Rainshower-Dusche von Hansgrohe und Waschbecken mit Unterschrank und LED-Spiegelschrank.

Geheizt wird über eine nagelneue Fernwärme-Zentralheizung, Warmwasser wird über einen 80-Liter-Elektroboiler erzeugt. Sprechanlage, Telefon- und Kabelanschlüsse sind vorhanden.

Grundriss



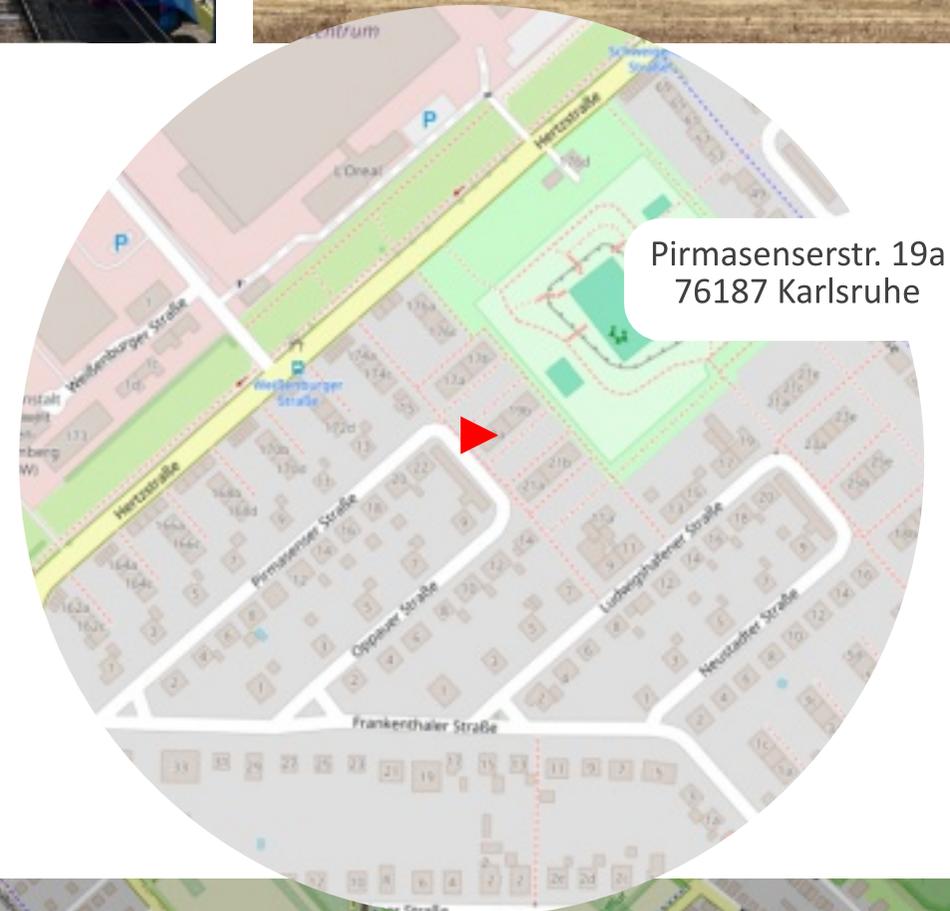


Lage

Die Nordweststadt - ein unglaubliches Kinderparadies. Zur Lage könnte ich Ihnen viel erzählen, ich bin hier aufgewachsen. Zum Fußballspielen haben wir uns in der "Kiesgrube" getroffen, direkt vor der Haustür. Der alte Flugplatz - heute ein Naturschutzgebiet - war damals noch militärisches Sperrgebiet und damit natürlich noch viel interessanter für uns. Werner-von-Siemens-Grundschule - zu Fuß in 5 Minuten erreichbar, danach ging es ins damals neu eröffnete Humboldt-Gymnasium. Und als wir später das wahre Leben in der Stadt entdecken wollten, gab es die Straßenbahn oder eine kurze Fahrradfahrt.

Die Nordweststadt ist wegen des großen Schul- und Kita-Angebotes besonders bei jungen Familien beliebt. Zur Landauerstraße mit einigen Geschäften sind es nur wenige Hundert Meter, auch zwei Supermärkte und der Wochenmarkt an der Petruskirche sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle ist fast vor der Haustür, die nächste Straßenbahn-Haltestelle ist ca. 1 km entfernt.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahegelegene Hardtwald und der Schlossgarten ein. Perfekt für Jogger (in den seltenen schneereichen Wintern auch für Ski-Langläufer) ist der nur 1 km entfernte alte Flugplatz - heute ein steppenartiges Naturschutzgebiet mit einer einzigartigen Pflanzen- und Tierwelt.



Objektart	4-ZKB Mietwohnung im Hochparterre
Wohnfläche	86,7 m ²
Aufteilung	Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Arbeits- oder Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Balkon, Kellerraum
Stellplatz	optional Garage
Baujahr	1960
Energieausweis	Endenergieverbrauch 158 kWh/m ² *a, Effizienzklasse E, Gas (umgestellt auf Fernwärme Ende 2024)
Miete	1.100 € + optional Garage 80 €
Nebenkosten	Vorauszahlung 280 €
Kaution	3 Monatsmieten
frei ab	ca. Juli 2025
Adresse	Pirmasenserstr. 19a • 76187 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 2011-2025:
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