# Schöner Wohnen
## IN DER OSTSTADT

## *Single-City-Paradies beim KIT*
## *Mit sonniger Gartenterrasse und Einbauküche*

weststadtmakler.de

# Objektbeschreibung

Sie kommen abends nach der Arbeit oder nach dem Studieren nach Hause - eine Stunde Entspannen auf der gemütlichen Terrasse in Ostausrichtung - nach dem Abendessen Treffen mit Freunden im Biergarten rund um das KIT, zu Fuß in fünfzehn, mit dem Fahrrad in fünf Minuten erreichbar.

Das 1-Zimmer-Appartement ist perfekt für einen Single-Haushalt geschnitten. Die knapp 36 m² Wohnfläche sind aufgeteilt in ein 21 m² großes Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, ein kleines Bad und einen größeren Flur. Das Highlight der Wohnung: Die 10,5 m² große Gartenterrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich genutzen, sehr ruhigen Garten. In der wärmeren Jahreszeit wird die Terrasse garantiert zu Ihrem zweiten Wohnzimmer. Der Flur bietet mit zwei Einbauschränken und Regalen ausreichend Platz für Staubsauger & Co, auch einen weiteren Kleiderschrank werden Sie kaum benötigen.

Zur Wohnung gehören ein kleiner Kellerraum und ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Der Stellplatz (Wert 18.000 €) ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Für Kapitalanleger: Die maximale Miete mit Berücksichtigung der Mietpreisbremse liegt bei 14,63 €/m², mit Stellplatz wären das knapp 7.000 € im Jahr (Bruttomietrendite 4,25 %).

# Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde zusammen mit drei weiteren Gebäuden um 1986 auf einem über 2.400 m² großen Grundstück errichtet. Es ist in einem gepflegten Zustand, erforderliche Reparaturen am Gemeinschaftseigentum wurden regelmäßig durchgeführt. Die drei Nachbarhäuser wurden mit größeren Wohnungen eher für Familien, das Haus Veilchenstraße 3a wurde mit 28 kleineren Appartements als Studien-Residenz geplant.

Die angebotene Wohnung wurde im Jahr 2007 komplett saniert. Dabei wurden Tapeten und Anstrich erneuert, neue Heizkörper installiert und ein neuer hochwertiger Laminatboden verlegt. Auch das Bad wurde komplett erneuert, es ist jetzt mit neutral weißen Sanitärobjekten, weißen großformatigen Wandfliesen, einem Granitboden und einer Duschkabine ausgestattet. Das bodentiefe Fensterelement im Wohnzimmer und die Zimmertüren sind aus dunklem Holz. Vor rund 3 Jahren wurde die Wohnung frisch gestrichen, sie kann also ohne Renovierungsarbeiten bezogen werden.

Telefon-, Kabelanschluss und Wechselsprechanlage sind vorhanden. Die Einbauküche (Schränke, Spüle, Backofen mit Herd und Dunstabzug, Kühlschrank und kleine Küchentheke) ist im Kaufpreis bereits enthalten, Sie müssten nur noch einen Kühlschrank und eine Waschmaschine selbst besorgen.

# Grundriss

# Lage

Die Karlsruher Oststadt ist wie kein anderer Stadtteil durch die lebendige Mischung von Wohnen und Arbeiten geprägt. Typisch sind viele kleine Gewerbebetriebe, die sich in den Erdgeschossen der 4 bis 5-stöckigen Mehrfamilienhäuser befinden. Die Wohnqualität konnte hier für die knapp 18.000 Einwohner in den letzten Jahren durch diverse Sanierungsarbeiten erheblich gesteigert werden. Alt- und Neubauten existieren etwa zu gleichen Teilen und prägen das Bild der Oststadt.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, trotz der Nähe zum Zentrum ist es hier sehr ruhig und grün. Das KIT ist weniger als einen Kilometer entfernt, Einkaufsmöglichkeiten finden sich viele in der unmittelbaren Umgebung. Straßenbahnhaltestellen erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten, mit dem Fahrrad ist man auch schnell in der City.

Zum Ausflug ins Grüne und zu sportlichen Aktivitäten laden der nahe gelegene Schlossgarten oder der Hardtwald ein.

| | |
|---|---|
| Objektart | 1-Zimmer-Appartement |
| Wohnfläche | 35,57 m² |
| Etage | Erdgeschoss |
| Aufteilung | Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Bad, Terrasse, Kellerraum |
| Stellplatz | Einzelstellplatz in der Tiefgarage |
| Baujahr | 1986 |
| Energieausweis | Endenergieverbrauch 169 kWh/m²*a (Gas)<br>Effizienzklasse F |
| Hausgeld | 177 €, davon umlegbar ca. 111 € |
| Rücklagen | gesamt 52.706 €, anteilig 519 € (31.12.2022) |
| Kaufpreis | 163.800 € |
| frei ab | September 2024 |
| Adresse | Veilchenstr. 3a • 76131 Karlsruhe |

Bei dieser Immobilie fällt keine Käufer-provision an.

**weststadtmakler.de**

**Martin Burkard**
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Eisenlohrstr. 7
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 83 15 250
Mobil 0172 - 72 02 966
Fax 0721 - 83 01 467

info@weststadtmakler.de
www.weststadtmakler.de


**Zertifiziert nach DIN 15733**

Auszeichnungen 2020-2024:
BELLEVUE Best Property Agent
FOCUS Top 1000 Immobilienmakler
CAPITAL Makler Kompass Top 500