

Schöner Wohnen

IN DER SÜDWESTSTADT



***Hübscher Altbau-Klassiker
Spitzen-Lage bei der Beiertheimer Allee***

Beiertheimer Allee

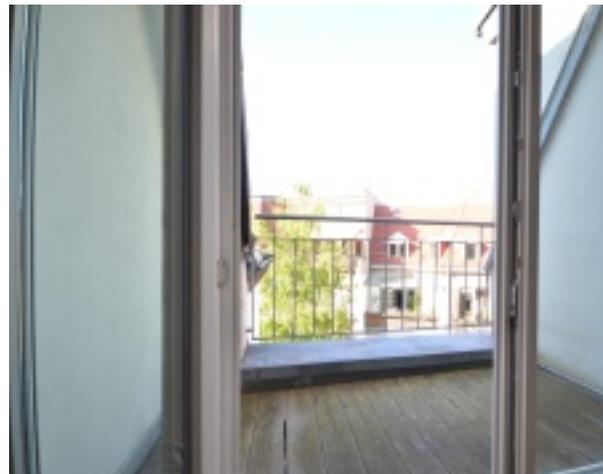
Objektbeschreibung

Sie lieben die hübschen Stadtvillen aus der Gründerzeit rings um die Beiertheimer Allee ? Ihnen gefällt ein klassischer Altbau mit "knarrenden" Echtholz-Dielenböden und den ursprünglichen Kassettentüren ? Dann könnte hier vielleicht Ihr Traum vom Schöner Wohnen Realität werden.

Die angebotene Wohnung liegt im 3. Obergeschoss, sie ist mit einer Wohnfläche von 98,6 m² perfekt für eine kleine Familie geschnitten. Über der Wohnung liegt noch der gemeinsam genutzte Dachspeicher, deshalb gibt es nur sehr wenig Dachschrägen. Das Wohnzimmer bietet mit knapp 23 m² ausreichend Platz für einen größeren Esstisch und für eine Sofaecke, von hier kommt man auch in die Küche. Sie ist bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet mit 12 m² ausreichend Platz fürs Kochen zu zweit. Die beiden Schlaf- oder Arbeitszimmer sind rund 22 m² groß, die Diele ist mit 14 m² sehr großzügig und repräsentativ. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC gut ausgestattet.

Klein aber fein - der Balkon. Mit rund 3 m² bietet er immerhin Platz für einen Tisch und zwei Stühle und somit für ein gemütliches Abendessen mit Blick in die ruhigen und grünen Innenhöfe.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum, gemeinschaftlich genutzt werden der Dachspeicher zum Wäschetrocknen und ein überdachter Fahrrad-Abstellplatz im Hof.





Ausstattung

Die hübsche 5-Parteien-Mehrfamilienhaus wurde um 1899 auf einem 390 m² großen Grundstück erbaut. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Vor einigen Jahren wurde das Dach überarbeitet, außerdem wurde der Speicherboden gedämmt. 2020 wurden der Hof neu gepflastert, die Außentreppe saniert und die Außentür zum Keller erneuert.

Die Wohnung wurde 1999 grundsaniert, dabei wurde das Bad erneuert, eine neue Gas-Etagenheizung eingebaut, die Elektrik modernisiert und die Wände frisch mit Raufaser tapeziert. Der Balkon mit Doppeltür wurde im Jahr 2006 errichtet. Gut erhalten sind die Original-Holzdielenböden in allen Wohnräumen und die originalen Holz-Zimmertüren. Die Böden in Küche und Bad wurden mit einem edlen grauen Granitboden belegt. Das Tageslichtbad wurde neutral weiß gefliest, auch die Sanitärgegenstände sind in einem zeitlosen Weiß.

Heizung und Warmwasserversorgung erfolgen über die Gas-Etagenheizung. Die letzten Mieter hatten einen Verbrauch von durchschnittlich nur 8.000 kWh im Jahr, das entspricht beim aktuellen Tarif der Stadtwerke nur rund 100 € pro Monat.

Die Nutzung der modernen Einbauküche und des Einbauschranks in der Diele sind in der Miete bereits enthalten.



Grundriss





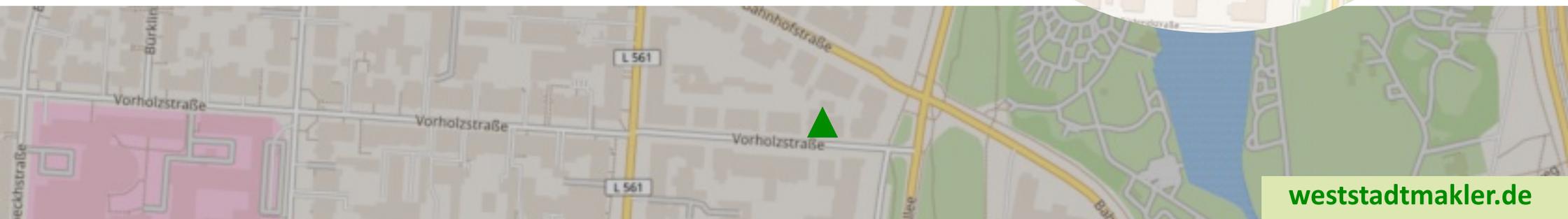
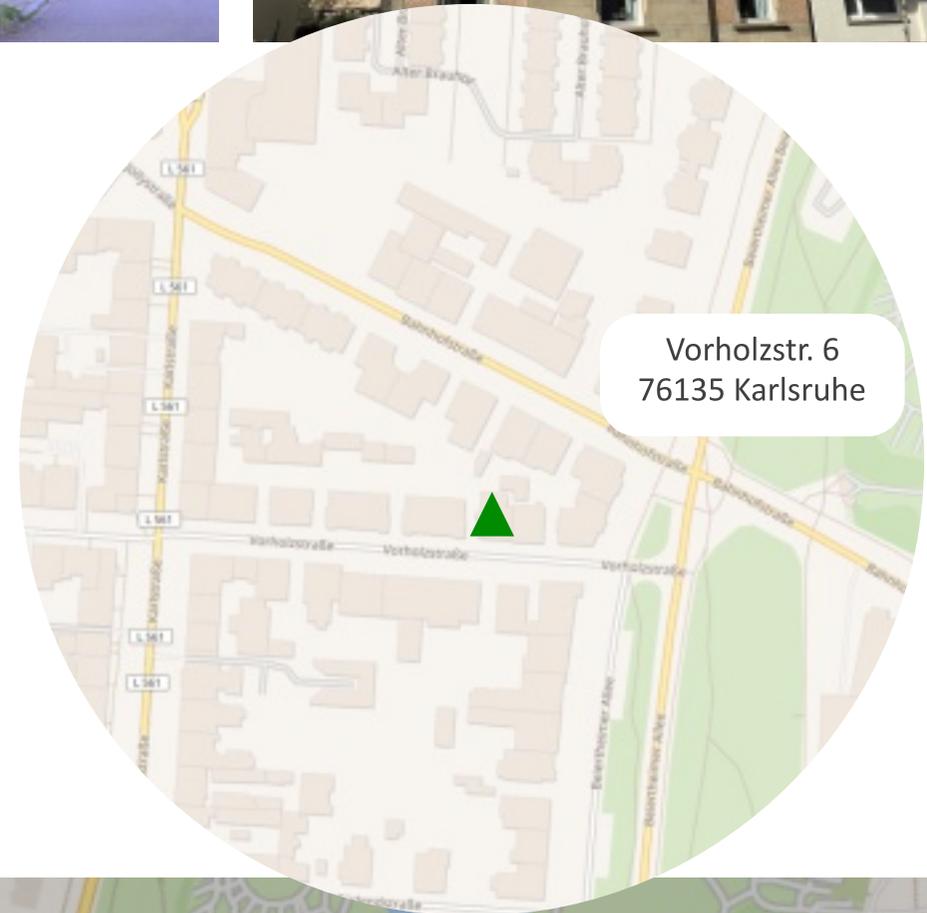
Lage

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 Filmopalast ist das ZKM in der Brauerstraße.

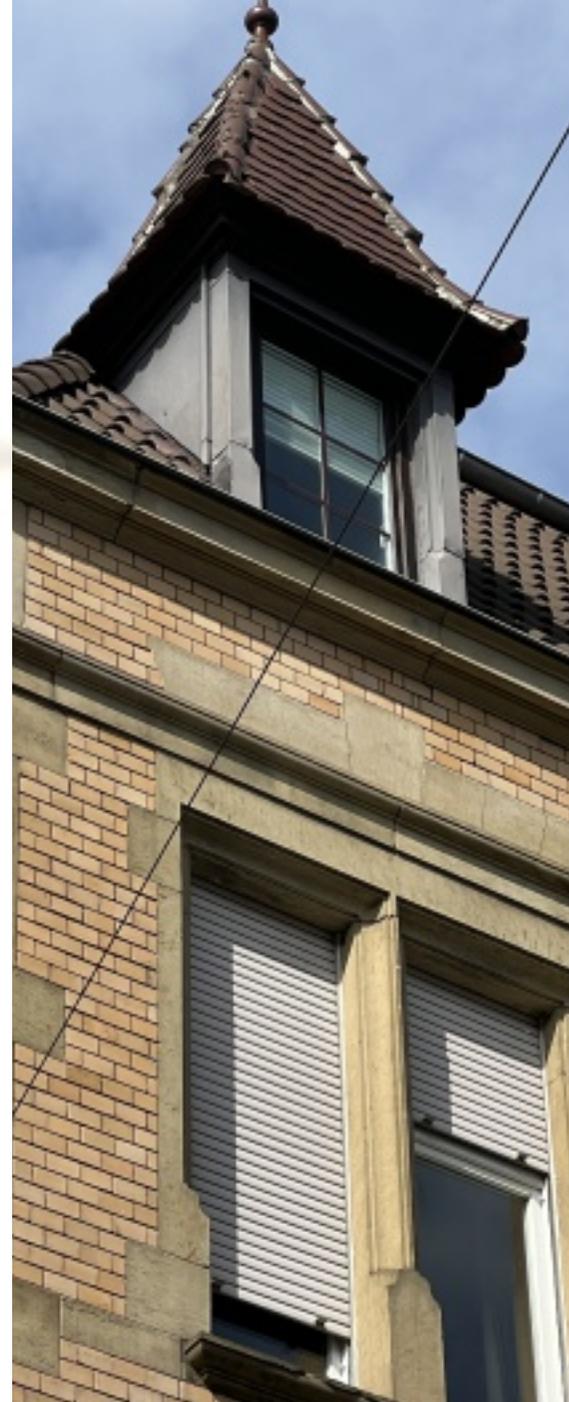
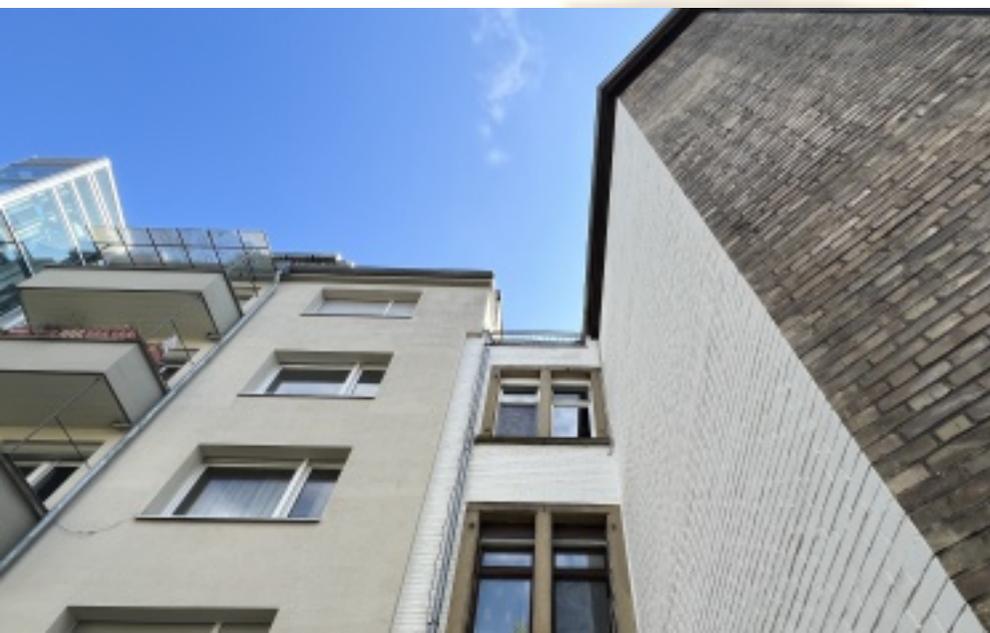
Die Verkehrsanbindung ist perfekt: über die nahegelegene Südtangente sind alle Autobahnen in ganz kurzer Zeit erreichbar. Mit dem Rad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt, die Straßenbahnhaltestelle ist rund 400 Meter entfernt, auch zum Bahnhof sind es nur knapp 1 km.

Gleich um die Ecke in der Karlstraße gibt es zahlreiche kleine Geschäfte, einen Supermarkt und ein paar Restaurants. Markt- oder Ludwigsplatz mit zahlreichen In-Kneipen sind zu Fuß in 10 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 ist schnell zu erreichen.



Objektart	3-ZKB Mietwohnung
Etage	3. OG
Wohnfläche	98,63 m²
Aufteilung	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/ Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele, Balkon, Kellerraum
Energieausweis	Endenergieverbrauch 132,6 kWh/m²*a Gas, Effizienzklasse E
Baujahr	um 1899
Miete	1.050 €
NK-Vorauszahlung	100 € + Gas + Strom
Kaution	3 Monatsmieten
frei ab	August 2023
Adresse	Vorholzstr. 6 • 76137 Karlsruhe



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 2012-2023:
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