

Karlsruhe / Oberreut

# Helle 2-Zi-Wohnung mit umlaufender Dachterrasse und Tiefgarage

Objektnummer: 22015013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 22015013   |
| Wohnfläche   | ca. 66 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Etage        | 3          |
| Zimmer       | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1994       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 260.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 146.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Ein erster Eindruck

Gerne stellen wir Ihnen diese helle, ca. 66 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung im 3.Obergeschoss eines im Jahre 1994 erbauten Mehrfamilienhaus im Karlsruher Stadtteil Oberreut vor. Der ansprechende Wohnkomplex ist voll unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein absoluter Traum ist die herrliche, umlaufende Dachterrasse, die sowohl über das Wohnzimmer als auch über das Schlafzimmer zu betreten ist. Hier können Sie den Feierabend unter freiem Himmel ausklingen lassen und die Sonne in vollen Zügen genießen. Suchen Sie sich aus, in welche Himmelsrichtung Sie blicken möchten. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt dieser gemütlichen Wohnung. Von hier gelangen Sie in die kleine, praktische Küche, ins Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ins Schlafzimmer. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil runden das attraktive Angebot ab. Im Untergeschoss steht den Bewohnern noch ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das monatliche Hausgeld incl. Rücklagenbildung beträgt 252,- €. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Ausstattung und Details

- Teppichboden
- Gaszentralheizung
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz Duplex (unten)

**Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Alles zum Standort

Seine fächerförmige Struktur mit dem zentralen Markgrafen-Schloss im Barock-Stil macht Karlsruhe unverwechselbar. Beliebt ist es wegen der zehn Hochschulen, der ersten und größten Informatik-Fakultät Deutschlands sowie einem weiten Spektrum an Unternehmen von DM, EnBW, 1&1 bis hin zu vielen kleinen Startups. Der südwestlich gelegene Stadtteil Oberreut zeichnet sich durch eine sehr gute PKW-Anbindung an A5, A8 und A65 aus. Per Rad ist man nach 4 Km am Hauptbahnhof oder nach 5 Km am zentralen Marktplatz. Eine Straßenbahn-Haltestelle ist nur 200 m von der Wohnung entfernt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, eine KiTa, ein Kindergarten eine Grundschule, eine Postfiliale und verschiedene Ärzte. In Oberreut können In- und Outdooranlagen aller gängigen Sportarten besucht werden. Zudem ist mit dem Hofgut Scheibenhardt eine wunderschöne Golfanlage direkt um die Ecke. Durch die Stadtrandlage gelangt man sehr schnell ins Grüne und nach 7 Km ist man am Rhein. Eine absolut ideales Wohnumfeld mit sehr guter Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 146.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. I

Objektnummer: 22015013 - 76189 Karlsruhe / Oberreut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5 Karlsruhe  
E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)