



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# VERKAUFT-Großzügige Maisonette-Wohnung mit Einbauküche in gepflegtem Zustand in Karlsruhe-Mühlburg



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_537	<b>Stand vom:</b>	18.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Ort:</b>	76185 Karlsruhe / Mühlburg	<b>Wohnfläche:</b>	120,27 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	120,27 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	4
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	394.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	147,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-08-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1930
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	115.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Südliche Weinstraße	<b>Name:</b>	Carlo Leibeck
<b>Straße:</b>	Martin-Luther-Straße 14	<b>Ort:</b>	76829 Landau in der Pfalz
<b>Telefon:</b>	+49 1573 0835916	<b>Faxnummer:</b>	+49 6341 54 963 61
<b>E-Mail:</b>	carlo.leibeck@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-suedliche-weinstrasse.de

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die hier angebotene Maisonette-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Karlsruhe-Mühlburg. Die Wohnung ist durch Ihren geschickten Grundriss wunderbar geeignet für eine Familie.

Aktuell ist die Wohnung an Studenten vermietet und daher auch als Kapitalanlage interessant.

Der untere Teil der Immobilie beinhaltet drei Zimmer, eine Küche mit Waschmaschinenplatz und ein Badezimmer mit Badewanne. Neben dem Ausgang in die obere Etage gibt es eine kleine Abstellkammer, die ausreichend Stauraum bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eine zweite Küche und das zweite Badezimmer mit Dusche. Die obere Küche liegt in Richtung des Innenhofs und ist wie die beiden Schlafzimmer mit einer Holzdecke verkleidet.

In den Wohnräumen wurde heller Laminatboden verlegt, die Bäder sowie die untere Küche sind gefliest. In der oberen Küche liegt pflegeleichter PVC-Boden.

Abgerundet wird das Angebot durch den eigenen Kellerraum für weiteren Stauraum.

## Lage:

---

Karlsruhe, auch „Residenz des Rechts“ genannt, ist mit etwa 313.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes Baden-Württemberg.

Karlsruhe Mühlburg ist ein Stadtteil im Westen von Karlsruhe und liegt am Fluss Alb.

In westlicher Richtung des Stadtteils befindet sich der Rheinhafen Karlsruhe.

Mühlburg hat über die B10 eine wunderbare Anbindung an die Autobahn A65. Nach Wörth am Rhein sind es ca. 10 KM. Nach Landau i. d. Pfalz sind es ca. 33 Km und nach Mannheim ca. 67KM. Nach Karlsruhe Zentrum sind es ca. 4 KM. Außerdem befinden sich mehrere S-Bahn-Haltestellen in der Umgebung.

## Ausstattung:

---

- 4. & 5. Etage
- ca. 120,27m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- 2 Küchen

- 2 Bäder
- Abstellraum
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Innenhof
- Gas-Therme (1994)
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- doppelt verglaste Holz-Dachschrägenfenster

## Sonstiges:

---

Gerne steht Ihnen Herr Leibeck für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: +49 1573 0835916 zur Verfügung.

Beim Kauf verpflichtet sich der Käufer / die Käuferin an Fabian Lauer Immobilien, KENSINGTON Rhein-Neckar-Pfalz, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber\*in zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Wir bitten Sie für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihre Adresse und Telefonnummer mit anzugeben.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



Tipgeber

**TIPPGEBER  
WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tipgeber  
& sichern Sie sich attraktive Prämien!



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



KSW537-Wohnung in Karlsruhe



TEAM KENSINGTON

KENSINGTON  
Finest Properties International

Exposé

KENSINGTON  
Finest Properties International

Obergeschoss



Dachgeschoss

