



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# VERKAUFT - Hochwertige 3,5 Zimmer Altbauwohnung in zentraler Lage von Karlsruhe Mühlburg



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KSW_451	<b>Stand vom:</b>	05.09.2022
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Ort:</b>	76185 Karlsruhe / Mühlburg	<b>Wohnfläche:</b>	97,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	97,50 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenoviert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	260,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. MwSt.)		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-02-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1956
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	134.17 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:

---

Angeboten wird eine wunderschöne Altbauwohnung im Zentrum von Karlsruhe Mühlburg in ruhigem 7- Parteienhaus. Mit einer Raumhöhe von ca. 3,20m und dreieinhalb Zimmern auf ca. 97.5m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für zwei Personen und ein Kind. Von der Straße aus gelangen Sie durch die Zufahrt, vorbei an den Briefkästen, zum Treppenhaus. Die Wohnungstür erreichen Sie nach wenigen Stufen.

Nach dem Eingangsbereich befinden sich die beiden Schlafzimmer zu ihrer Rechten. In dem Elternschlafzimmer, sowie dem Kinder-/ Bürozimmer ist schöner dunkelbrauner Laminatboden verlegt, zudem verfügen die Zimmer über hohe Fenster.

Gegenüber der beiden Schlafzimmer befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zu dem Balkon (ca. 5,61m<sup>2</sup>) und der Terrasse (ca. 32,60m<sup>2</sup>), welche Richtung Osten liegen.

Das Tageslicht-Badezimmer bietet zwei Waschbecken und Spiegel, eine Eckdusche und Badewanne sowie ein WC. Die Wände sind halbhoch in attraktivem beige gefliest, der Boden mit edlen granitgrauen Fliesen.

Nebenan finden Sie das innenliegende Gäste-WC, ebenfalls mit Waschbecken.

In der Küche finden Sie neben den granitgrauen Fliesen, einer Kücheninsel und den großen Fenstern auch eine hochwertige Granit-Arbeitsplatte.

Ein praktischer Abstellraum mit Anschluss für eine Waschmaschine befindet sich am Ende des Flurs und vervollständigt damit unser attraktives Angebot.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum sowie eine Garage. Die Zufahrt zum Innenhof und der Garage ist ca. 2,04m breit. Das Wohnhaus beinhaltet zusätzlich einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

## 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 Würth 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:

---

- Großes Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Hohe Decken
- Abstell- / Hauswirtschaftsraum
- Einbauküche
- Balkon
- Terrasse
- Garage
- Kellerraum
- Fahrradraum

## Sonstiges:

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 06341-5496360 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an Fabian Lauer Immobilien, Franchisenehmer der Kensington Finest Properties Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber 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

---

KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KENSINGTON Landau



Mehr als 100.000 Suchkunden in Deutschland...



... und für eine/n davon ist Ihre Immobilie das neue Traum-Zuhause!

Mit KENSINGTON zum sorgenfreien Immobilienverkauf!

[www.kensington-suedliche-weinstrasse.de](http://www.kensington-suedliche-weinstrasse.de)

KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Wohnung Karlsruhe Mühlburg



KSW\_451 Mühlburg



Carlo Leibeck



KENSINGTON  
Estate Agents & Property Management

TEAM LANDAU



KENSINGTON  
Estate Agents & Property Management

Grundriss

