

Karlsruhe / Südweststadt

# Stilvolle Altbauwohnung mit Flair und lichtdurchfluteten Lebensräumen

Objektnummer: 26015029



**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

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

Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26015029	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,83 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2016
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1905	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	162.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt

## Grundrisse



1. Obergeschoss

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: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 96,83 m<sup>2</sup> befindet sich in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1905 und besticht durch ihre gefragte Lage in der Südweststadt. Die zentrale Innerstadtlage überzeugt mit altem Baumbestand und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Umgebung.

Beste Verkehrsanbindungen und optimal erreichbarer ÖPNV ermöglichen eine komfortable und flexible Mobilität im Alltag.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei lichtdurchflutete Zimmer, die durch einen sehr schönen Grundriss vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die großzügige Deckenhöhe von etwa drei Metern schafft in sämtlichen Wohnräumen ein beeindruckendes Raumgefühl und sorgt gleichzeitig für ein offenes und angenehmes Wohnambiente.

Ein heller, langgezogener Flur verbindet die einzelnen Räume und unterstreicht das besondere Wohngefühl dieser Immobilie.

Im Rahmen einer Modernisierung im Jahr 2016 wurden sowohl die Küche als auch das Bad und die Elektrik auf den aktuellen Stand gebracht. Zusätzlich wurde auch der Bodenbelag erneuert. Die Einbauküche ist im Angebot enthalten und entspricht zeitgerechten Anforderungen; sie verfügt über zahlreiche Stau- und Arbeitsflächen, wobei eine Spülmaschine nicht integriert ist.

Das zeitgemäß ausgestattete Tageslichtbad besticht durch seine angenehme Helligkeit. In Küche und Bad wurden weiße Fliesen verlegt und sorgen für eine pflegeleichte Nutzung dieser Bereiche.

Die Fenster sind mit Isoglas aus Kunststoff ausgestattet, was zur guten Wärmedämmung und Geräuschminimierung beiträgt. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima gewährleistet. Die Ausstattungsqualität entspricht einem gepflegten Standard und verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit den Vorzügen heutiger Wohnkultur.

Ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs oder saisonale Gegenstände. Dadurch bleibt in den Wohnräumen mehr Platz für eine individuelle Nutzung und Gestaltung. Der Hausmeisterservice unterstützt bei den anfallenden Aufgaben rund um das Haus und sorgt für einen reibungslosen Ablauf im Alltag der Bewohner.

**Die attraktive Lage in der Südweststadt, die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie das ausgeprägte städtische Umfeld mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs tragen zusätzlich zur besonderen Lebensqualität dieser Immobilie bei. Wer eine gepflegte Etagenwohnung mit historischem Ambiente und großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen sucht, findet hier das passende Angebot. Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage bezüglich eines Besichtigungstermins.**

**Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## **Ausstattung und Details**

- **Bestes Wohnen in der Südweststadt**
- **Gefragte und Zentrale Innerstadtlage mit altem Baumbestand**
- **Historisches Gebäude Baujahr 1905**
- **Sehr schöner Grundriss**
- **Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Lichtdurchflutete Wohnräume**
- **Heller langgezogener Flur**
- **Tolle Deckenhöhe 3 Meter**
- **Einbauküche (ohne Spülmaschine)**
- **Tageslichtbad**
- **Fliesen in Küche und Bad**
- **Fenster mit Isoglas (Kunststoff)**
- **Kellerraum**
- **Hausmeisterservice**
- **Beste Verkehrsanbindung/ÖPNV**

**Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## **Alles zum Standort**

Karlsruhe Südweststadt besticht durch seine stabile Wohnsituation und bietet Familien eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und einem lebenswerten Umfeld. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl Komfort als auch Sicherheit gewährleistet, und einem aktiven Immobilienmarkt, der vielfältige Möglichkeiten für ein behagliches Zuhause bereithält. Hier genießen Bewohner eine harmonische Balance zwischen städtischem Flair und ruhiger Wohnqualität, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht, die Wert auf eine zukunftssichere Investition legen.

Die Südweststadt selbst präsentiert sich als ein lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der durch seine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Momente im Freien und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine vertrauensvolle Gemeinschaft aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt – ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Von mehreren Kindergärten wie dem Evangelischen Kindergarten Friedenstraße bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen wie der Südend-Grundschule und dem Fichte-Gymnasium sind alle Bildungsstufen bequem in 3 bis 6 Minuten zu erreichen. Die Nähe zur Karlsruhochschule International University und der Staatlichen Hochschule für Gestaltung eröffnet zudem vielfältige Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung wird durch eine Vielzahl von Ärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die Leopold-Apotheke und mehrere Fachärzte, die in nur 2 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spiel- und Sportanlagen sowie Parks zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für Bewegung und Erholung bieten. Kulinarisch verwöhnt die Südweststadt mit einer vielfältigen Auswahl an Cafés und Restaurants, die Familienmomente genussvoll abrunden. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Straßenbahnstationen wie Otto-Sachs-Straße in nur 2 Minuten Fußweg und dem nahegelegenen Europaplatz (U-Bahn und Bus) in etwa 9 Minuten, garantiert eine stressfreie Mobilität für den Alltag.

Diese einzigartige Kombination aus exzellenter Infrastruktur, sicherer Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Karlsruhe Südweststadt zu einem besonders begehrten Wohnstandort für Familien, die Wert auf ein liebevolles, zukunftsorientiertes Zuhause legen. Hier findet Ihre Familie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26015029 - 76133 Karlsruhe / Südweststadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Klaus Hemetsberger**

---

**Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe**

**Tel.: +49 721 - 62 68 42 0**

**E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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