

# Flexibel gestaltbar: Helle 2-Zimmer-ETW im EG mit TG-Stellplatz, KA-Grötzingen

76229 Karlsruhe, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 1128



Wohnfläche ca.: **82 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **198.000 EUR**



## Flexibel gestaltbar: Helle 2-Zimmer-ETW im EG mit TG-Stellplatz, KA-Grötzingen

Objekt ID	1128
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	76229 Karlsruhe Baden-Württemberg
Etage	EG
Wohnfläche ca.	82 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	15.502 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1971
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Einbauküche, Personenaufzug, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	198.000 EUR



## Objektbeschreibung

Bequem und verkehrsgünstig Wohnen in Karlsruhe-Grötzingen!

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=RyxKuoZe2Rt>

(Hinweis: Die Fotos von Wohn- und Schlafzimmer zeigen einen virtuellen Zustand im Vergleich zum derzeitigen IST-Zustand)

Oder erleben Sie diese Immobilie bei unserer Besichtigung live vor Ort.

Die großzügige 2-Zimmer-Einheit mit einer Fläche von rund 82 m<sup>2</sup> ist bislang als Gewerberaum (Büro) genutzt worden. Sie befindet sich im EG eines gepflegten Wohngebäudes mit 46 Einheiten über 9 Etagen aus dem Baujahr 1971 und ist ebenerdig erreichbar. Die baurechtliche Genehmigung zur Wohnnutzung liegt vor.

Die komplette Wohnanlage befindet sich auf einem 15.502 m<sup>2</sup> großen Gesamtgrundstück und setzt sich aus mehreren Gebäuden zusammen. Hierzu gehören u.a. drei neugeschossigen Häuser (überwiegend Wohneigentum), eine Tiefgarage sowie einige separate Gewerbegebäude.

Raumprogramm:

Wohnzimmer (bisher Büro), Schlafzimmer (bisher Büro, lässt sich ggf. auch in 2 Räume teilen), Küche, Dusch-Bad / WC, Abstellraum (frühere Teeküche), Diele.

Ein TG-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) gehört ebenfalls zum Büro / zur Wohnung. Ferner stehen der Hausgemeinschaft mehrere Fahrradkeller zu Verfügung.

Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst im Hausgeld inklusive.

## Ausstattung

- Bisher als Büro genutzt (baurechtliche Genehmigung zum Umbau in eine Wohnung liegt vor)
- Überwiegend Teppichböden
- Raumhoch gefliestes Duschbad innenliegend mit Waschbecken und WC (renovierungsbedürftig)
- Braune Holzfenster (Doppelglas, Bj. 1985) und Holztüren
- Küche mit älterem Küchenmobiliar und Theke
- Großer Büroeinbauschränk
- Abstellraum innerhalb der Wohnung (war früher Teeküche)
- Zugangstüren zum gefliesten Terrassenbereich (befindet sich in Gemeinschaftseigentum)
- TV über SAT-Anlage
- Beide Hauseingänge mit modernisierten Eingangstüren
- Aufzug
- Stellplatz in separater TG (Nutzungsrecht), öffentliche Parkplätze vor der Tür
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser Baujahr 2007
- Hausmeisterservice mit Gartenpflege, Treppenhausreinigung und Winterdienst



## Sonstiges

### Verkaufspreis

Wohn- / Büroeinheit bestehend aus den Räumen Nr. 151, 152, 153 inkl. TG-Stellplatz Nr. 257  
(Sondernutzungsrecht): € 198.000,-

Monatliches Hausgeld: ca. € 403,14

Besichtigung: nach Vereinbarung

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 3 % vom beurkundeten Gesamt-Kaufpreis inkl. MwSt.  
Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis  
Baujahr Gebäude laut Energieausweis: 1971  
Baujahr Energieträger laut Energieausweis: 2007  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung: Gas  
Energiekennwert: 184 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: F  
Datum Energieausweis: 27.10.2021  
Gültig bis: 26.10.2031

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	27.10.2021
Gültig bis	26.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1971
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	184,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	F



## Lage

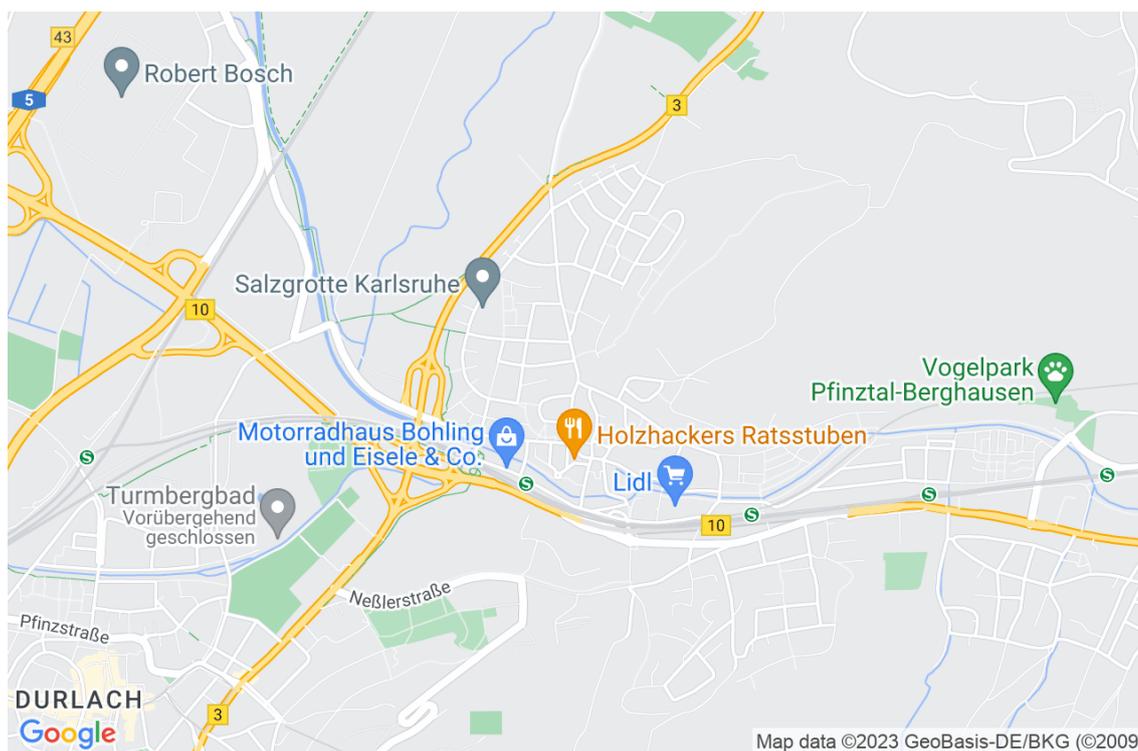
Verkehrsgünstige und ruhige Lage in Karlsruher Stadtteil Grötzingen mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Restaurants, Bäcker, Banken, Ärzte, Apotheken, Friseur, usw.

Ein Edeka und ein Lidl-Supermarkt befinden sich im Stadtteil und sind nur ca. 1,5 km entfernt.

Eine Gemeinschaftsschule, Kindergarten und ein Hallenbad sind ebenfalls im Ortsteil vorhanden.

Bushaltestelle "Grötzingen Nord" nur ca. 400 m entfernt. S-Bahn-Haltestelle "Grötzingen" in nur ca. 10 min fußläufig erreichbar. Von dort Verbindung in die Karlsruher Innenstadt und zum HBF mit den Linien S4 und S5 sowie in Richtung Bretten und Pforzheim.

Mit dem PKW direkte Anbindung an die B10 Richtung Karlsruhe bzw. B3 Richtung Durlach. Die Autobahn A5 Richtung Basel bzw. Frankfurt ist in 5 min über die B10 erreichbar.





2-ETW, EG, Grötzingen



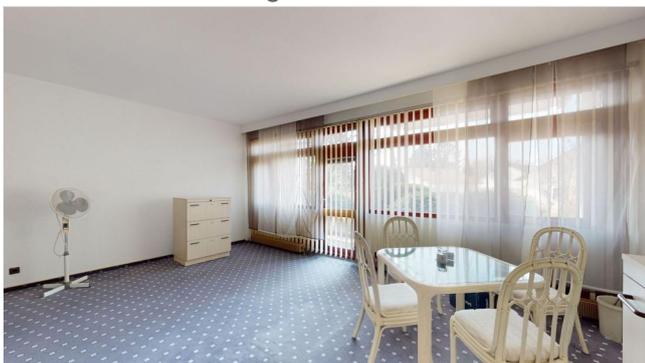
2-ETW, EG, Grötzingen



2-ETW, EG, Grötzingen



Schlafen, virtuell



Schlafen, IST-Zustand



Schlafen, IST-Zustand





Schlafen, IST-Zustand



Flur, IST-Zustand



Wohnen, virtuell



Wohnen, IST-Zustand



Küche, IST-Zustand



Flur, IST-Zustand





Duschbad, IST-Zustand



## Grundriss

2-EG-ETW, Grundriss

