Frei verfügbar: 2-Zimmer-ETW mit 2 Dachterrassen und Duplexparker, KA-Oberreut

76189 Karlsruhe, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1123

Wohnfläche ca.: **46 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **187.000 EUR**

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

Frei verfügbar: 2-Zimmer-ETW mit 2 Dachterrassen und Duplexparker, KA-Oberreut

Objekt ID	1123
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	76189 Karlsruhe Baden-Württemberg
Etage	3
Wohnfläche ca.	46 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Stellplätze gesamt	1
Duplexgarage	8.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Duplex-Garage, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Laminatboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975% Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt. Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	241 EUR
Kaufpreis	187.000 EUR

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Objektbeschreibung

Hier lässt es sich als Single oder Pärchen bestens wohnen!

Folgen Sie unserem 360°-Rundgang:
https://my.matterport.com/show/?m=xXnGNKwf2L5

Noch besser: Kommen Sie zur Besichtigung und erleben Sie das Wohngefühl live vor Ort!

Die gemütliche 2-Zimmer-ETW ist aktuell frei verfügbar, so dass sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens eignet. Sie befindet sich in ruhiger Lage in Karlsruhe-Oberreut, umfasst eine Wohnfläche von etwa 46 m² und liegt im obersten 3. OG eines gepflegten Wohnhauses aus dem Bj. 1994 mit 24 Wohneinheiten. Mit ihren beiden West-Terrassen mit Blick in den rückseitigen Garten bietet sie viel Ruhe und ist ein Wohlfühl-Platz zum Entspannen und den Sonnenuntergang genießen.

Das Raumprogramm überzeugt durch ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Terrassenzugang. Hinzu kommt ein geräumiges Schlafzimmer mit der zweiten Terrasse. Außerdem verfügt das Apartment über ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Reinigungs- und Hausmeisterservice mit Pflege der Außenanlagen inkl. Winterdienst in der Wohnanlage vorhanden, ebenso ein gemeinsamer Münzwaschautomat im Keller.

Ausstattung

- Laminatbodenbelag
- Küche, Bad und WC gefliest
- 2 Terrassen in Westausrichtung
- Ältere Küchenzeile mit Elektrogeräten (Mieter-Eigentum)
- Kabel-TV
- Kellerabteil
- Gemeinsame Münzwaschmaschine und Trockner (gegen Entgelt) im Keller
- TG-Duplexstellplatz (unten)

Sonstiges

Verkaufspreis Wohnung Nr. 71 = € 187.000
zzgl. unterer Duplexparker Nr. 105 = € 8.000,-
= gesamt € 195.000,-

Wohngeld / Monat: gesamt ca. € 241,- (Rücklagen € 55,- + Nebenkosten € 186,-)

Besichtigung: nach Vereinbarung

Die Vermittlungsprovision beträgt für den Käufer 2,975 % vom beurkundeten Kaufpreis inkl. MwSt..

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Ferner haben wir einen provisionspflichtigen Vermarktungsauftrag mit dem Verkäufer in selber Höhe abgeschlossen.

Energieausweisart: Verbrauchsausweis
Gebäudetyp: Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis: 1994
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerung: Gas
Energiekennwert: 146,5 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: E
Datum Energieausweis: 21.01.2019
Gültig bis: 21.01.2029

Die Objektdaten basieren auf Verkäuferinformationen. Alle Angaben ohne Gewähr.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	21.01.2019
Gültig bis	21.01.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	146,50 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	E

Lage

Attraktive Lage in einer Sackgasse nur wenige Minuten entfernt vom Badeniaplatz in Oberreut. Zu den anschließenden Erholungsflächen von Hardtwald, Hofgut Scheibenhardt und Kleingartenbereich sind es ebenfalls nur wenige Meter. Somit lassen sich eine ganze Reihe von Sport- und Outdooraktivitäten quasi von der Haustüre aus starten.

Der immer beliebter werdende Stadtteil verfügt zudem über eine komplette Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Supermärkte, kleinere Einkaufsgeschäfte, Banken, Post, etc., die bequem zu Fuß erreicht werden können.

Ein Edeka-Markt und die Straßenbahnlinie 4 mit direkter Anbindung an die Innenstadt sind nur 1-2 Gehminuten entfernt.

Mit dem Auto schnelle Anbindung zur Südtangente, A5, A8, B36, B3 und in die City.

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

2-ETW im 3OG, Oberreut

2-ETW im 3OG, Oberreut

2-ETW Wohnen

2-ETW Wohnen

2-ETW WC

2-ETW Wohnen

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

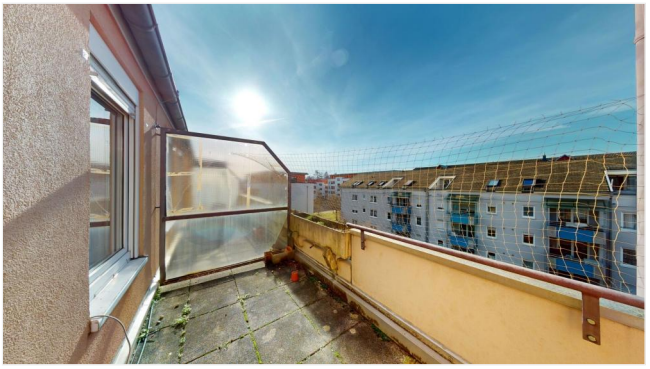
Tel. +49 7243 535192

2-ETW Essen Küche

2-ETW Essen

2-ETW Essen Küche

2-ETW Essen Küche



2-ETW Terrasse 1

2-ETW Essen Küche

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

Tel. +49 7243 535192

2-ETW Küche

2-ETW Duschbad mit WMA

2-ETW Duschbad mit WMA

2-ETW Schlafen

2-ETW Schlafen

2-ETW Schlafen

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter

g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/

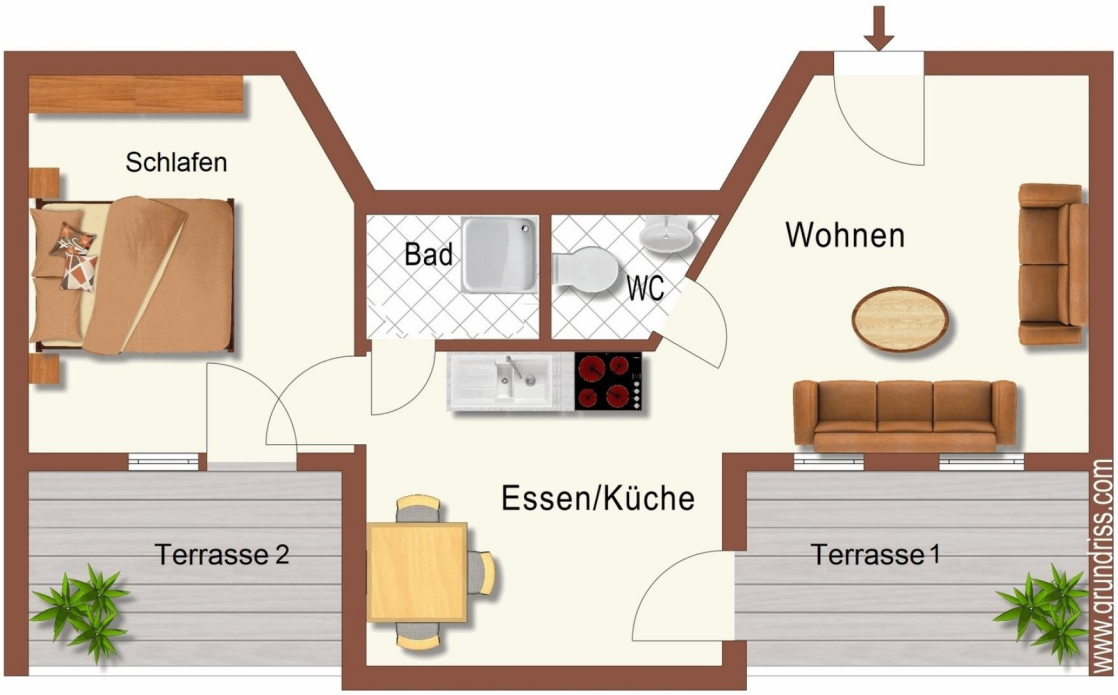
Tel. +49 7243 535192

2-ETW Terrasse 2

Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192

Grundriss

2-ETW im 3OG, Grundriss



Immobilien Günter GmbH
Herr Gernot Günter
g.guenter@immobilien-guenter.de
www.immobilien-guenter.de/
Tel. +49 7243 535192