

Immo-ID: 109585
Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045

Schöner Wohnen im Kulturdenkmal am Gutenbergplatz!



Preis/Kauf:
590.000,00 €

Wohnfläche:
105 m²

Anzahl Zimmer:
4

Courtage/Kaution:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
S-ImmoCenter GmbH
Frau Katrin Brendel
Kaiserstraße 223
76133 Karlsruhe
Telefon: +49 721 146-2333
Mobil: +49 170 5687856
Telefax: 0721 14623 23
pkfmvip@spk-ka.de
www.immocenter-karlsruhe.de

Ort:
76135 Karlsruhe

Beschreibung:
Eine besondere Wohnung in einem besonderen Haus! Dieses Kulturdenkmal ganz in der Nähe des Gutenbergplatzes wurde ca. 1905 von dem bekannten Architekten Adolf Hirth erbaut. Ihm verdanken wir heute einige Mehrfamilienhäuser als eindrucksvollste Zeugnisse der Karlsruher Architektur um die letzte Jahrhundertwende.

Liebhaber des Jugendstils und der Annehmlichkeiten modernen Komforts werden hier ihr neues Zuhause finden. Hohe Decken, Stuckfries und naturbelassene, geölte Eichendielenböden lassen den Glanz vergangener Zeiten weiterleben.

In 2009 haben umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Die Wohnungseingangstür sowie die Innentüren wurden den Originaltüren nachempfunden, um das besondere Flair zu erhalten. Die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen in der Wohnung sind erneuert worden. Das großzügige Tageslichtbad bietet Ihnen neben einer Dusche auch eine Badewanne zur Entspannung. Als besonderes Highlight wurden an der Seite zum Innenhof neue Balkone angebaut, so dass Sie die warme Jahreszeit bei einem abendlichen Glas Wein unter freiem Himmel genießen können.

Apropos Genießen. Laden Sie Ihre Freunde zukünftig zu



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585

Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045



ImmoCenter
Sparkasse Karlsruhe

Einfach
mein
Makler.

**Ihre Immobilie verkaufen –
ganz einfach!**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz
und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ info@immocenter-ka.de



Beschreibung (Forts.):

Ihre Freunde zukünftig zu gemeinsamen Kochabenden zu sich ein. Platz genug ist in der Küche vorhanden. Mit den hochwertigen Einbaugeräten gelangen Ihnen sicher viele neue Kreationen und Sie schaffen zusammen bleibende Erinnerungen.

Und sollten Sie einmal eine Pause von Ihrem Alltag benötigen, wartet ein kleines Café im Erdgeschoss auf Ihren Besuch.

Die Wohnung steht nach Absprache ab Frühjahr/Sommer zum Bezug frei. Wir freuen uns Ihnen dieses Glanzstück bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585

Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045



Beschreibung (Forts.):
ng vorzustellen.

Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der begehrten Weststadt, in unmittelbarer Nähe des beliebten Gutenbergplatzes. Kurze Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, zu Geschäften des Einzelhandels sowie die attraktiven Gastronomiebetriebe machen der Stadtteil so lebenswert.

Ausstattung:

- Einbauküche mit hellen Hochglanzfronten und hochwertigen Siemensgeräten: Induktionskochfeld, erhöhtes Kombinationsgerät Backofen/Mikrowelle, Geschirrspüler, Standgerät Kühl-/Gefrierkombination, (Elektrogeräte aus den Jahren 2021+2022), Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad 2009 mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- Eichenholzdielen naturbelassen und geölt in Diele, Küche, Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen in Schieferoptik im Bad
- Holzfenster doppelt isolierverglast 2006, Kunststoffrollläden (außer in Bad und Küche)
- Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen ab Steigleitung erneuert 2009
- Gas-Etagenheizung 2008, Warmwasserboiler 120 l
- einbruchhemmende Wohnungseingangstür mit 3-fach Verriegelung, Nachbau der Originaltür
- Wohnungstüren mit



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585

Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045



Ausstattung (Forts.):

inaltür

- Wohnungstüren mit Glasausschnitt
- alle Wände verputzt und mit hochwertigem Vlies versehen, Decken mit Stuckfries
- integrierte Deckenleuchten in Diele und Bad
- Türsprechanlage
- ein kleiner Balkon zur Straßenseite
- ein größerer Balkon zum Innenhof
- in jedem der vier Zimmer Telefon-/TV-Anschluss
- Glasfaser-Hausanschluss seit Januar 2024

- Hausgeld 160 €/monatl. zzgl. ca. 140 € Gas und Strom/monatl., 2 Personenhaushalt

- Treppenhausreinigung, Winterdienst und Pflege der Außenanlage im Hausgeld enthalten

- Kellerraum, teils gemauert mit eigenem Lichtanschluss
- Fahrradabstellplatz



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585

Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045



Ausstattung (Forts.):
rt mit eigenem Lichtanschluss
- Fahrradabstellplatz



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585
Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045

Ausstattung (Forts.):
Iatz

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Wir gehen davon aus, dass die Immobilie gem. Denkmalliste ca. 1905 erbaut worden ist.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109585
Anbieter-Objekt-ID: 2024-kk-0045

Sonstiges (Forts.):
den ist.

Energiedaten:
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 1954
Energiepass Wertklasse: H
Energiepass Wärmewert: 111.00
Energiepass Stromwert: 3.40
Baujahr: 1968
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Fernwärme
Energiepass Wertklasse: F
Energiepass Wärmewert: 129.10
Energiepass Stromwert: 84.10
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein
Energiepass Kennwert: 179.77
Energieausweistyp: 3
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de