

## Gemütliche Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon



**3 ZKB, DG, Kirschstr. 37, 76189 Karlsruhe-Daxlanden**

## DATEN IM ÜBERBLICK

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>Kaufpreis</b>           | 220.000,- €     |
| <b>Provision</b>           | 3 % zzgl. MwSt. |
| <b>Objektart</b>           | 3-Familienhaus  |
| <b>Wohnfläche</b>          | Ca. 76 qm       |
| <b>Nutzfläche</b>          | Ca. 8 qm        |
| <b>Baujahr</b>             | 1967            |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | 3               |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | 1               |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | 1               |
| <b>Bauweise</b>            | massiv          |
| <b>Garage</b>              | keine           |
| <b>Anzahl Etagen</b>       | 3               |

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Balkon</b>                  | ja                           |
| <b>Bad</b>                     | Tageslichtbad mit Wanne      |
| <b>Bodenbelag</b>              | Parkett, Vinyl, Fliesen      |
| <b>Zustand</b>                 | gepflegt                     |
| <b>Letzt. Modernisierung</b>   | 2026                         |
| <b>Energieträger</b>           | Öl                           |
| <b>Heizungsart</b>             | Zentralheizung               |
| <b>Verfügbar ab</b>            | sofort                       |
| <b>Vermietet</b>               | leerstehend                  |
| <b>Öffentl. Verkehrsmittel</b> | S-Bahn ca. 500 m entfernt    |
| <b>Hausgeld</b>                | Ca. 295,-€ (voraussichtlich) |
| <b>Rücklagen</b>               | Noch keine vorhanden         |

## BESCHREIBUNG

Diese gemütliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in Daxlanden. Die Wohnung teilt sich auf in ein geräumiges Wohnzimmer mit Parkettboden, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein Flur mit praktischen Einbauschränken. Im Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Flur wurde ein moderner Vinylboden neu verlegt. Ein Kellerraum ergänzt das Angebot. Der Hausgemeinschaft steht ein gemeinsamer Wasch- & Trockenraum zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

Wohnzimmer  
Schlafzimmer  
weiteres Zimmer mit Zugang zum Balkon  
Küche  
Tageslichtbad  
Flur  
Kellerraum

Parkett im Wohnzimmer, Vinyl im Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Flur, Fliesen im Bad und in der Küche

## LAGE

Die Adresse in Daxlanden besticht durch ihre gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die S-Bahn-Linie S2 und 3 und eine Bushaltestelle wenige Meter vom Haus entfernt. Der Stadtteil bietet eine lebendige Nachbarschaft mit zahlreichen Grünanlagen wie zum Beispiel die Fritschlach, die zum Entspannen und spazieren einladen. Die Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Berufstätigen und Familien ausgerichtet, die eine gute Erreichbarkeit der Karlsruher Innenstadt schätzen.

## SONSTIGE ANGABEN

Das Haus wurde erst vor kurzem in 3 Wohneinheiten aufgeteilt. Es wurde eine Hausverwaltung mit der Verwaltung beauftragt, allerdings gibt es noch keine Hausgeldabrechnung, keinen Wirtschaftsplan und auch noch keine Rücklagen. Hier möchte man mit den neu gefundenen Eigentümern gemeinsam Regelungen finden. Das angegebene Hausgeld ist also noch variabel - je nachdem was in Zukunft beschlossen wird.

Die 295,- € setzen sich wie folgt zusammen:

ca. 150,- € Nebenkosten (inkl. Heizung)

30,- € Verwaltergebühr

ca. 115,- € Rücklagen

Folgende Investitionen wurden 2025 und 2026 getätigt:

- Filter Hauswassereingang erneuert
- Waschmaschinen - & Gartenleitungen Wasser erneuert
- Sockel Vorgarten saniert
- Müllplatz erneuert
- Diverse Pflasterarbeiten im Hof
- Kellerfenster ausgetauscht
- Glasbausteine im Hausflur saniert
- Garagenaußenwand und Garagendach saniert
- neue Fenster in der Wohnung (außer Balkontüre & Küche)
- Vinylboden in Schlafzimmer, Arbeitszimmer & Flur

## BILDERGALERIE



Rückansicht



Hausansicht



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

## BILDERGALERIE



Tageslichtbad



Küche



Flur

## IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Verena Kottler  
Kottler Immobilien  
Bert-Brecht-Str. 56  
76189 Karlsruhe

Tel. 0721 95975092  
Fax. 0721 95975094  
Mobil 0170 55 55 818  
E-Mail [info@kottler-immobilien.de](mailto:info@kottler-immobilien.de)  
Web [www.kottler-immobilien.de](http://www.kottler-immobilien.de)

Ich bin bei der Weitergabe objektbezogener Daten ausschließlich auf die Informationen meiner Auftraggeber angewiesen und kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

