

Große lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon



3 ZKB, OG, Kirschstr. 37, 76189 Karlsruhe-Daxlanden

DATEN IM ÜBERBLICK

Kaufpreis	310.000,- €
Provision	3 % zzgl. MwSt.
Objektart	3-Familienhaus
Wohnfläche	Ca. 94 qm
Nutzfläche	Ca. 8 qm
Baujahr	1967
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Bauweise	massiv
Garage	keine
Anzahl Etagen	3

Balkon	ja
Bad	Tageslichtbad mit Dusche
Gäste-WC	ja
Bodenbelag	Parkett, Vinyl, Fliesen
Zustand	modernisiert
Letzt. Modernisierung	2018
Energieträger	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab	sofort
Mieteinnahmen	990,- € kalt, ab 01/27 1.010,- €
Öffentl. Verkehrsmittel	S-Bahn ca. 500 m entfernt
Hausgeld	Ca. 340,-€ (voraussichtlich)
Rücklagen	Noch keine vorhanden

BESCHREIBUNG

Diese großzügig geschnittene, lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in Daxlanden.

Sie teilt sich auf in ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, ein großzügiges Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, ein Gäste-WC, ein Kinderzimmer, eine Küche und ein Flur mit praktischen Einbauschränken.

In den Wohn- & Schlafräumen ist ein sehr gepflegtes Parkett verlegt, in der Küche Vinyl und im Bad und Gäste-WC befinden sich Fliesen.

Ein Kellerraum ergänzt das Angebot.

Der Hausgemeinschaft steht ein gemeinsamer Wasch- & Trockenkeller zur Verfügung.

AUSSTATTUNG

Wohnzimmer

Schlafzimmer

weiteres Zimmer/ Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon

Küche

Tageslichtbad

Flur

Kellerraum

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

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 340,- € setzen sich wie folgt zusammen:

ca. 170,- € Nebenkosten (inkl. Heizung)

30,- € Verwaltergebühr

ca. 140,- € 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

Renovierung die diese Wohnung betreffen:

- 2006 neue Fenster in der gesamten Wohnung
- 2018 Sanierung Badezimmer und Gäste-WC

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.

BILDERGALERIE



Rückansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon

BILDERGALERIE



Küche



Kinderzimmer



Tageslichtbad



Gäste-WC



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
Web 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.

