



## Ihr Ansprechpartner Christopher Doll

Pell-Rich Immobilien  
M.Pellinghoff & T.Gierich GbR

Am Sandfeld 13a  
76149 Karlsruhe

Telefon  
+49(721) 785686

Mobil  
+49(151) 67610035

E-Mail  
doll@pell-rich.de

Internet  
www.pell-rich.de

Renovierte und vollständig möblierte 3-Zimmer  
Wohnung mit atemberaubendem Blick zu  
vermieten!

Kennung 287  
Objektart Wohnungen

Baujahr	1972
Lageart	Wohnlage
Lageart	Stadtteil
Miete	1.250,00 €
Warmmiete	1.400,00 €
Heizkosten pro Monat	ca. 150,00 €
Etage	12
Gesamtfläche	73,59 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	73,59 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Etagenzahl	12
Stellplatztyp	Garage
Stellplatzanzahl	1
Anzahl Zimmer	3
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	07.02.2018
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Fernwärme
Energieausweisdatum	07.02.2008
Energiekennwert	124 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Provision	Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter
Provisionshinweis	Mieterprovisionsfrei! Sie zahlen bei Anmietung keine Provision, lediglich eine Kautio <i>n</i> i.H.v. 3 Monatskaltmieten wird fällig.

## Objektbeschreibung

Vollständig möbliertes 3-Zimmer Apartment über den Dächern von Karlsruhe.

Wir bieten Ihnen hier eine im Jahr 2017 komplett renovierte, sanierte und vollmöblierte Wohnung zur Miete an.

Die Wohnfläche von ca. 74m<sup>2</sup> verteilt sich gleichmäßig auf die drei Zimmer, die Küche und das Badezimmer.

Eine neue Einbauküche wurde erst vor kurzem installiert und ist im Mietpreis enthalten.

Als kleines Highlight bietet Ihnen diese Wohnung ein Loggia in südlicher Ausrichtung so wie eine Loggia in östliche Ausrichtung von denen Sie einen atemberaubenden Blick über die Stadt Karlsruhe haben.

Ebenfalls diesem Objekt zugehörig, ist eine separates Kellerabteil so wie eine Einzelgarage im Hof.

Die hochwertigen Laminatböden im Zusammenspiel mit den großzügigen Fensterfronten lassen die gesamte Wohnung sowie die einzelnen Zimmer hell und freundlich wirken. Beheizt wird das Objekt mit einer Zentralheizung welche über Fernwärme befeuert wird. Zwei Personenaufzüge über welche Sie das Apartment barrierefrei erreichen sind ebenfalls vorhanden.

Ein hochwertiger TV sowie eine Internetverbindung über DSL werden ebenfalls gestellt - Sie müssen sich um NICHTS kümmern! Alle Möbel sind hochwertig und im Mietpreis mit inbegriffen, auch Besteck, Teller etc. sind vorhanden.

Die Wohnung wird für einen Mindestzeitraum von mindestens sechs Monaten vermietet.

Mietbeginn soll der 01.10.17 sein.

Die 1.400€ / mtl. beinhalten alle Kosten inkl. Kellerabteil und Garage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Nutzen Sie auch unseren exklusiven Service mit unserem 360° Besichtigungsrundgang!

Weitere Info's hierzu erhalten Sie auf Anfrage.





## Lagebeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1972 liegt in einem Wohngebiet der beliebten Karlsruher Südweststadt. Trotz der relativ ruhigen Lage erreichen Sie die A8 und A5 in weniger als 10 Minuten Fahrtzeit. Die Südtangente und die Kriegstrasse sind in 3 Minuten zu erreichen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn Linie 2) gelangen Sie in ca. 7 Minuten in den Stadtkern von Karlsruhe. Die S-Bahn Haltestelle „Welfenstraße“ befindet sich fußläufig in unmittelbarer Nähe und ist in nur wenigen Gehminuten erreicht.

In Ihrer direkten Umgebung finden Sie eine Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Ärzte so wie Supermärkte und Restaurants.

Das bekannte Kunstmuseum ZKM mit dem dazugehörige Kino können Sie fußläufig in wenigen Minuten erreichen.

Eine Tankstelle und ein Fitnessstudio finden Sie ebenfalls in Ihrem direkten Umfeld. Der Karlsruher Hauptbahnhof liegt nur acht Minuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie mittels Bahn oder Bus in alle Stadtteile von Karlsruhe so wie mit den Zügen der Deutschen Bahn in umliegende Großstädte.

## Ausstattung

- 2017 umfangreich saniert
- neue EBK
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Müllschlucker
- Abstellraum gegenüber der Eingangstür
- Einzelgarage
- 2 Personenaufzüge
- Laminatfußboden
- Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung (außer Fenster zur Ostseite)
- 2 Loggias (Süd und Ost Ausrichtung)
- elektrische Rollläden
- Abstellkammer
- Einbauschränk
- Badezimmer, innenliegend (renoviert 2017)

Einrichtung:

- Bett (inkl. Bettzeug)
- Fernsehgerät
- Teller und Besteck (löffelfertig)
- Putzsachen (Staubsauger, Lappen, Putzmittel etc.)
- Schränke
- Sessel
- Sofa (Wohnzimmer/Kinderzimmer)
- Hocker
- Einbauküche inkl. Geräte
- Handtücher
- Stühle
- ....

Das Objekt wird vollständig möbliert vermietet!

## Die Objektbilder

Durchgang Wohnzimmer/Schlafzimmer – Flur



## Die Objektbilder

Ausblick vom Balkon – Balkon



## Sonstiges

Mieterprovisionsfrei.

Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

Für die Richtigkeit der gemachten Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

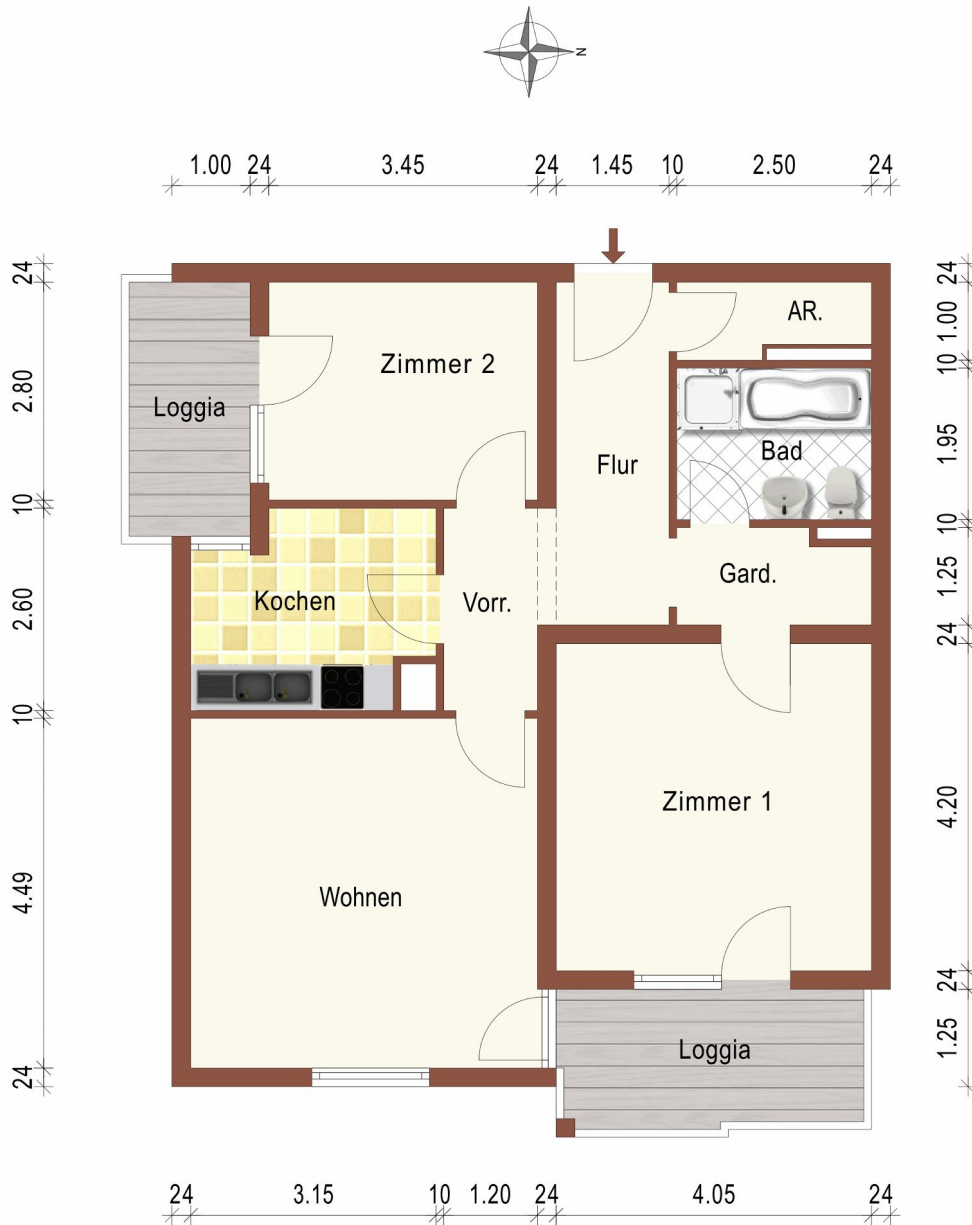
Die Informationen in der vorliegenden Form haben wir vom Eigentümer bzw. Auftraggeber erhalten und in diesem Angebot weitergegeben, ohne Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Weitere Angebote vollmöblerter Apartments erhalten Sie unter:

<http://pellrich-living.de/>

# Grundriss

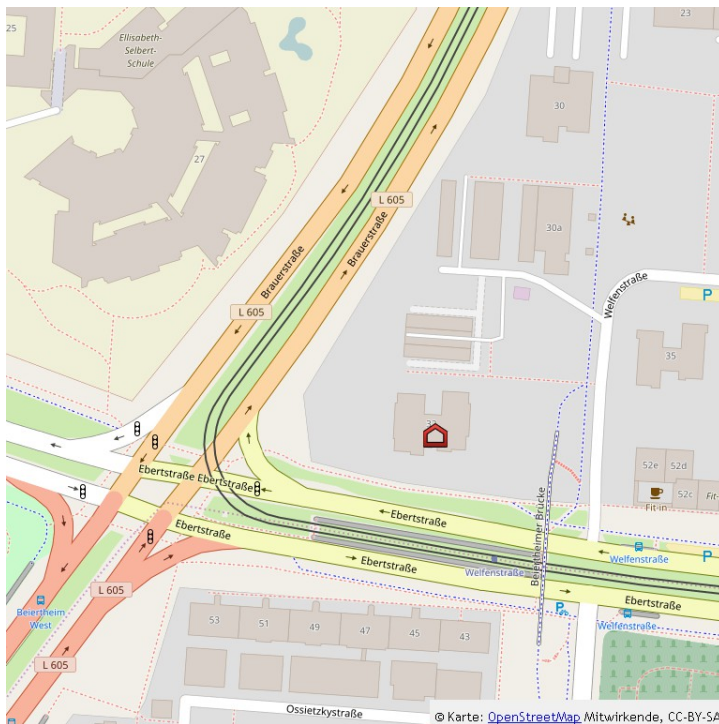
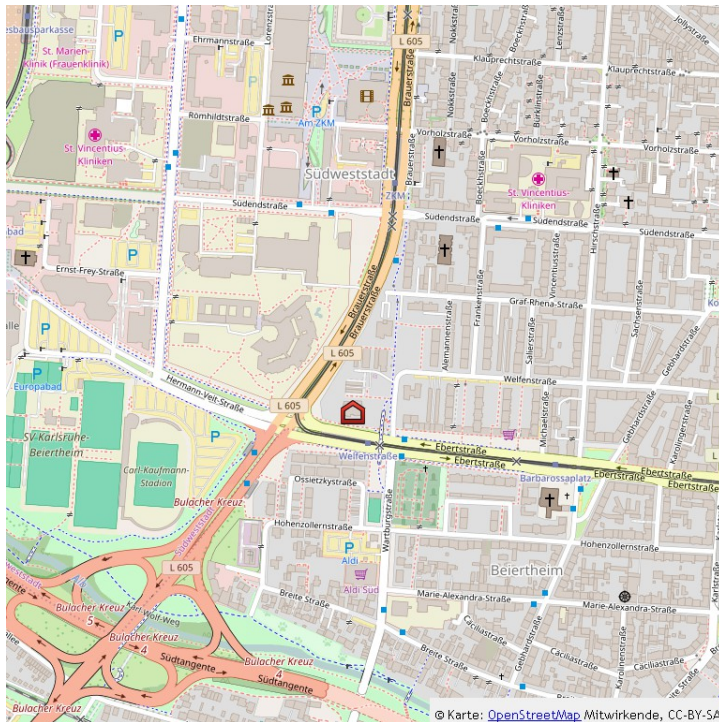
Grundriss 12.OG





# Umgebung

Makro-Ansicht – Mikro-Ansicht



Ihre Ansprechpartner in Kooperation mit der Südwestbank –  
Ausgezeichnet durch Europas größtes Immobilienmagazin



Ihr Ansprechpartner für Immobilien.  
Pell-Rich Immobilien in Kooperation  
mit der Südwestbank.

- ▶ Immobilienbewertung nach ImmoWertV
- ▶ Energieausweis inklusive
- ▶ Objekttracking über Homepage
- ▶ Top Kundenbewertung

Pell-Rich Immobilien, Grünwaldstraße 54, 76149 Karlsruhe, Telefon 0721/785686  
[www.pell-rich.de](http://www.pell-rich.de)

SÜDWESTBANK 

Werte verbinden.



Pell-Rich Immobilien  
M.Pellinghoff & T.Gierich GbR

Telefon 0721 785686  
Fax 0721 85149688

E-Mail [anfragen@pell-rich.de](mailto:anfragen@pell-rich.de)  
Internet [www.pell-rich.de](http://www.pell-rich.de)

## TOP 10 Makler der Region Karlsruhe laut Deutschlands erstem unabhängigen Immobilien



 **Makler-Empfehlung.de**  
DAS ERSTE UNABHÄNGIGE BEWERTUNGSPORTAL  
FÜR IMMOBILIENMAKLER IN DEUTSCHLAND

Makler-Empfehlung.de verleiht an

**Michael Pellinghoff**  
Pell-Rich Immobilien

die Auszeichnung

  
NEUTRAL • UNABHÄNGIG • VERBRAUCHERBEWERTET

Martin Mayer,  
Geschäftsführung Makler-Empfehlung.de