



BARBARA BRAUN
Immobilien

Barbara Braun Immobilien

Dipl.-Volksw. Barbara Braun
Tel.: 0721/ 4671889
info@Barbara-Braun-Immobilien.de
www.Barbara-Braun-Immobilien.de

Die Adresse erhalten Sie auf Anfrage

Wohnung

Kaltmiete: 950,00 EUR

Zimmer: 3

Wohnfläche ca.: 84 m²

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald

■ Daten auf einen Blick

Vermittlungsart:	Mieten
Wohnart:	Wohnung
Bezugsfrei ab:	sofort
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Balkon / Terasse:	✓
Haustiere:	✗
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Heizungsart:	Zentralheizung
Einbauküche:	✓
Personenaufzug:	✗
Badezimmer:	1
Parkplatztyp:	Garage
Nebenkosten:	290,00 EUR
Parkplatzmiete:	60,00 EUR
Kaution:	3 Kaltmieten
Baujahr nach:	1985
Energieausweis:	
Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Energieverbrauch für:	✓
Warmwasser enthalten:	
Energieeffizienzklasse:	F
Endenergieverbrauch:	196 kWh/(m²*a)

■ Objektbeschreibung

Diese großzügige, helle und ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Penthouse-Charakter befindet sich im obersten Stockwerk (3. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Gartenanlage in Karlsruhe-Durlach, Ortsteil Bergwald. Die Wohnung wurde renoviert und ist sofort bezugsfertig. Die Fenster gartenseitig wurden erneuert. Die Wohnung ist nicht einsichtig, hat von allen Zimmern einen unverbaubaren Blick ins Grüne und verfügt über eine gehobene Innenausstattung. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei

attraktive Zimmer, ein Bad, eine separate Küche sowie einen praktischen Abstellraum. Der sonnige Balkon in Südwestlage mit Markise bietet einen herrlichen Panoramablick und lädt zum Entspannen ein. Er ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich. In der Innenausstattung mit inbegriffen ist eine Einbauküche und Einbauschränke. Zur Wohnung gehört außerdem noch ein großer Keller. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem abschließbaren Tor.

■ Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer gehobenen Innenausstattung und ist vollständig renoviert. Die Einbauküche ist mit vollwertigen elektrischen Geräten ausgestattet. Das großzügige moderne, hell geflieste Bad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche sowie einen beheizbaren Handtuchhalter – ideal für komfortables Wohnen. In allen Räumen sorgen Deckenleuchten für angenehmes Licht. Von der geräumigen Diele mit praktischen Einbauschränken sind alle Wohnräume sowie der Abstellraum und die Garderobennische direkt erreichbar.

■ Lage

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und naturnahen Bergwaldsiedlung im beliebten Stadtteil Karlsruhe-Durlach. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In wenigen Autominuten erreichen Sie die Südtangente sowie die Autobahnen A5 und A8, ebenso wie die Innenstadt und den Hauptbahnhof.

Die Buslinien 24 und 44 verkehren in unmittelbarer Nähe, und auch gut ausgebaute Fahrradwege stehen zur Verfügung. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie mehrere Spielplätze.

Freizeitangebote wie Tennisplätze und der nahegelegene Golfplatz

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald



Die Adresse erhalten Sie auf Anfrage

Wohnung

Kaltmiete: 950,00 EUR

Zimmer: 3

Wohnfläche ca.: 84 m²

„Gut Batzenhof“ sorgen für zusätzliche Lebensqualität. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege durch die grüne Umgebung mit altem Baumbestand machen das Wohnen im gepflegten Bergwald besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

■ Sonstiges

Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Reinigung des Treppenhauses, den Winterdienst (Schnee-Eisdienst) sowie die Pflege der Gartenanlage – für ein rundum gepflegtes Wohnumfeld ohne zusätzlichen Aufwand.

In der gut beleuchteten Tiefgarage steht außerdem ein separater Abstellbereich für Fahrräder zur Verfügung.

Die Bilder "Muster 1" (Schlafzimmer 1) und "Muster 2" (Wohnzimmer) sind virtuell möbliert. Die dargestellte Mustermöblierung dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.

In der gut beleuchteten Tiefgarage steht außerdem ein separater Abstellbereich für Fahrräder zur Verfügung.

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald



Diele



Diele



Diele



Küche



Diele



Küche

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald



Balkon



Bad



Balkon



Keller



Bad



Keller

Renovierte, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick in ruhiger Lage in KA-Durlach/Bergwald



Garage

