



## 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



## VOM TRAUM ZUM RAUM - Vollmöblierte, moderne Einliegerwohnung im industriellen Style

Kennung	306
Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	1981
Lageart	Wohnlage
Miete	1.000,00 €
Warmmiete	1.200,00 €
Mietpreis pro m²	9,57 €
Nebenkosten	200,00 €
Kaution	3.000,00 €
Wohnfläche	ca. 104,5 m²
Balkon/Terrasse	Ja
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja
Stellplatztyp	Aussenstellplatz
Stellplatzanzahl	1
Anzahl Zimmer	2
Qualität Zustand	sehr gut
Möbliert	Ja
Zustand	Saniert
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung



EXPÖSE

Befuerung/Energieträger Öl  
Modernisiert/Saniert 2017  
Haustiere nach Vereinbarung  
Provision Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter  
Provisionshinweis Mieterprovisionsfrei! Sie zahlen bei Anmietung keine  
Provision, lediglich eine Kautio*n* i.H.v. 3 Monatskaltmieten  
wird fällig.

## Objektbeschreibung

Vollmöblierte, moderne Einliegerwohnung im industriellen Style:

Das etwas andere Wohnerlebnis. Angeboten wird Ihnen hier eine 2017 komplett sanierte zwei Zimmer Mietwohnung im Untergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses.

Das Objekt wird vollständig möbliert vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.000€. Zzgl. der Nebenkosten Pauschale von 200€ beträgt die monatliche Miete für dieses Schmuckstück 1.200€.

Verfügbar ist die Wohnung ab dem 01.09.2018. Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate.

Die großzügigen und offen gehaltenen Räume verleihen der Immobilie einen gewissen Loft-Flair, welcher durch den industriellen Style nochmals unterstrichen wird. Die Wohnfläche von ca. 104,5m<sup>2</sup> verteilt sich gleichmäßig auf die zwei angesprochenen Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eine separate Toilette. Der Wohnung zugehörig ist eine ca. 20m<sup>2</sup> Terrasse, die nur Ihnen zu freien Verfügung steht. Ein KFZ Außenstellplatz sowie ein Fahrradabstellplatz runden dieses Angebot ab. Durch die umfangreiche Sanierung der Fläche und die Verwendung von hochwertigen Materialien, wurde hier eine wahre Immobilienperle geschaffen.

Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre individuelle Anfrage!





## Lagebeschreibung

Herzlich Willkommen in Eggenstein, der angrenzenden Gemeinde an Neureut (dem nördlichsten Stadtteil von Karlsruhe).

Diese Immobilie liegt im nord-östlichen Wohngebiet von Leopoldshafen.

Hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, denn in ihrer Nähe befinden sich u.a. zwei schöne Seen. Es bietet sich auch an, einen idyllischen Spaziergang am Ufer des Rheins zu machen, der sich nur in fünf Minuten Fahrzeit erreichen lässt.

Mit dem Fahrrad gelangen Sie in das Hallenbad Eggenstein in gerade einmal zehn Minuten.

Hier finden Sie unter anderem auch den Eggensteiner Bahnhof (ca. 8 Minuten Fahrzeit vom Objekt entfernt).

Die Straßenbahnen befördern Sie in nur 20 Minuten Fahrzeit direkt in die Innenstadt von Karlsruhe.

Des Weiteren erreichen Sie in kurzer Zeit auf der Leopoldstraße, eine Bäckerei, Apotheken sowie einige ausgezeichnete Restaurants.

Zum Supermarkt (Edeka) gelangt man in nur drei Minuten Fahrtzeit.

Machen Sie ebenfalls Gebrauch von der guten Anbindung an die B36, welche in unter fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

## Ausstattung

- Öl Zentralheizung von 2015
- Kernsaniert 2017 (Leitungen, Fenster, Strom etc.)
- Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- Kunststofffenster dreifachverglast
- WC modern, raumhoch gefliest, extern
- Dusche separat, raumhoch gefliest
- Zwei separate Zugänge (Treppenhaus und Garten)
- Terrasse und Garten auf Anfrage zur Teilmitbenutzung, wird im Aug/Sep 2018 komplett renoviert
- Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- KFZ Außenstellplatz
- Fahrradabstellplatz
- antiallergiker Farbe an den Wänden
- Holzdecken, weiß
- Luftfilter

Das Apartment wird vollständig möbliert vermietet. Eine umfangreiche Inventarliste wird bei Unterzeichnung eines Mietvertrages übergeben.



## Die Objektbilder

Essbereich – Badezimmer



**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)

EXPÖSE

## Die Objektbilder

Gäste-WC



**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)

EXPLOSE

## Sonstiges

Mieterprovisionsfrei.

Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

Eine Mindestmietdauer von zwölf Monaten ist erforderlich.

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 vollmöblierter Apartments erhalten Sie unter:

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

# Grundriss

Grundriss



**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)

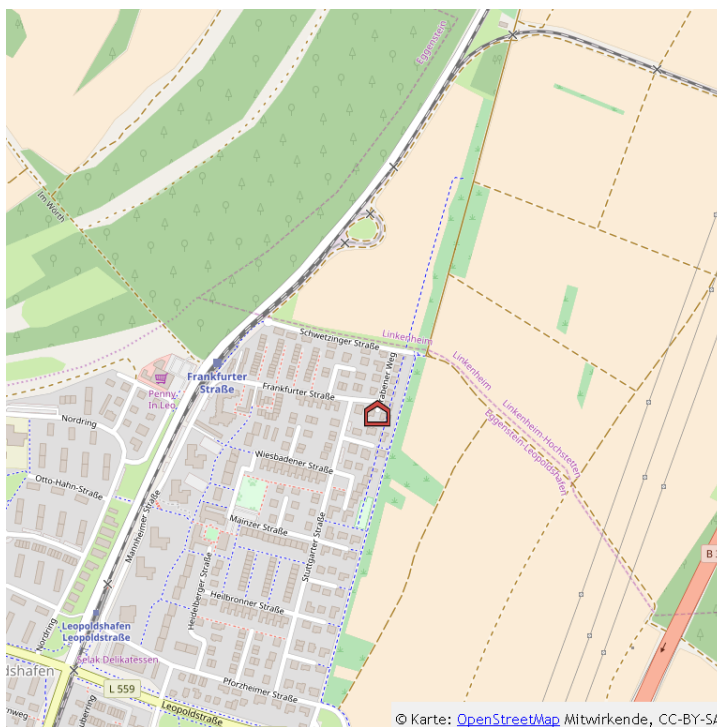
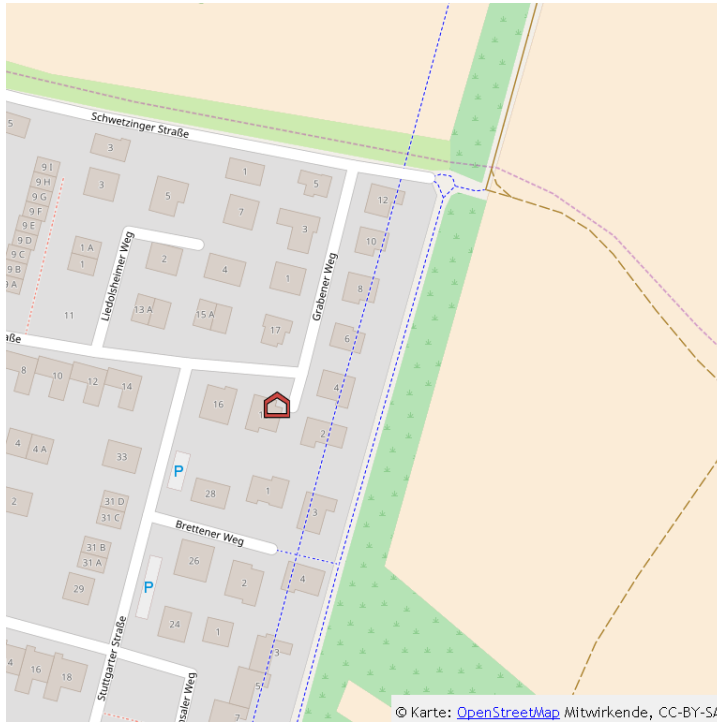
Internet [www.pell-rich.de](http://www.pell-rich.de)

EXPLOSE



## Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



**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)

EXPÖSE

## Die Objektbilder

Unser Beraterteam - Ihre Ansprechpartner – Im dritten Jahr in Folge ausgezeichnete Maklerqualität



**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)