



2-Zimmer Wohnung mit S-Bahn Anschluss,  
Keller, vollmöbliert inkl. aller Nebenkosten in  
Durlach-Aue!

Kennung 389

Ihr  
Ansprechpartner  
Björn Bemann

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

Am Sandfeld 13a  
76149 Karlsruhe

Telefon  
+49(721) 785686

Mobil  
+49(1577) 1993094

E-Mail  
bemann@pell-rich.de

Internet  
www.pell-rich.de

EXPLOSE

Baujahr	1906
Ortsangaben	Durlach-Aue
Lageart	Wohnlage
Miete	600,00 €
Warmmiete	890,00 €
Miete pro	Monat
Nebenkosten	290,00 €
Kaution	1.800,00 €
Gesamtfläche	36,44 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	36,44 m <sup>2</sup>
Etagenzahl	1
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja
Anzahl Zimmer	2
Möbliert	Ja
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Laminat
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	23.02.2018
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Elektro-Heizung
Befuerung/Energieträger	Strom
Energieausweisdatum	24.02.2008
Haustiere	Nein
Energiekennwert	352,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Garten/-mitbenutzung	Nein
Mindestmietdauer	6 Monate
Verfügbar ab	15.07.2019
Provision	Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter
Provisionshinweis	Mieterprovisionsfrei, freibleibend einer Provision der anderen Vertragsseite.

## Objektbeschreibung

**VOLLMÖBLIERT UND BEZUGSBEREIT!**

Angeboten wird Ihnen hier ein ca. 37m<sup>2</sup> großes und 2019 umfangreich renoviertes Apartment in Durlach-Aue.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Hinterhaus eines Mehrfamilienhauses.

Die neuwertige Einbauküche inkl. Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine und Waschbecken ist vollständig mit Geschirr und Besteck ausgestattet.

Im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche, sowie das komplette, neuwertige Mobiliar (Boxspringbett, Schrank, Couch, etc.) und ein SMART-TV (40 Zoll) von Sharp (alles Neu von 2019!).

Ebenfalls ist Internet und TV (Unity-Media) für Sie schon angemeldet - Sie brauchen sich um NICHTS kümmern!

Bettwäsche und Reinigungsutensilien müssen selbst besorgt werden!

Eine Waschmaschine zum Waschen (neu und unbenutzt) steht ebenfalls für Sie im Objekt bereit!

Beheizt wird die Wohnung über Strom- bzw. Infrarotheizungen, der kleine Schwedenofen im Wohnzimmer dient nur der Dekoration (nicht mehr funktionsfähig).

Die Wohnung wird für einen Mindestzeitraum von



sechs Monaten vermietet und ist ab dem

15.07.2019 verfügbar.

Die 890€ / mtl. beinhalten alle Nebenkosten inkl.

TV und Internet!

Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns jetzt Ihre Anfrage! Im Nachgang erhalten Sie eine Mieterselbstauskunft, welche wir in Verbindung eines Arbeitsnachweises zwingend benötigen!



## Lagebeschreibung

Herzlich Willkommen im Durlacher Stadtviertel „Aue“.

Südöstlich des Karlsruher Stadtkerns gelegen, vereint dieses Stadtviertel viele positive Besonderheiten und bietet Ihnen ein hohes Maß an Attraktivität.

Durch eine verkehrsgünstige Lage erreichen Sie in zwei Fahrminuten die Südtangente, sowie die beiden Autobahnen 5 und 8. Zur S-Bahn Haltestelle „Ostmarkstraße“ gelangen Sie in lediglich einer Gehminute.

Von hier aus befördert Sie die Line 2 im 10-Minutentakt in die Umliegenden Stadtteile, sowie in die Karlsruher Innenstadt.

Im direkten Umfeld der Immobilie, aber auch in den umliegenden Stadtteilen und Gebieten (Durlach, Wolfartsweier, Rintheim etc.), befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie liegt in einer eher ruhigen Wohnla-

## Ausstattung

- Infrarotheizung
- Kaminofen (Dekoration, nicht funktionsfähig)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche (neues WC, Dusche, Waschbecken 2019)
- Einbauküche mit Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen mit Ceranfeld & Waschbecken (2019)
- separates Kellerabteil (ca. 8m<sup>2</sup>)
- vollständig renoviert 2019
- Alles inklusive: Besteck, Teller, Töpfe, Pfanne, Handtücher etc.
- Waschmaschine (neu 2019)
- Boxspringbett inklusive Decke und Kissen (neu 2019), Bettwäsche wird selbst benötigt!
- Kleiderschrank (neu 2019)
- Kommode (neu 2019)
- TV Gerät der Fa. Sharp (40 Zoll) inklusive Anschluss
- Couch mit Wohnzimmertisch
- Shaggy Hochflor Teppich (weiß)
- Internet (W-Lan) Unity-Media vorhanden und be-

ge weshalb Sie sich trotz der guten Verkehrsanbindung über zu viel Lärm keine Sorgen machen müssen. Eine Vielzahl an Clubs und Vereinen, wie z.B. der Fußballverein SpVgg Durlach-Aue sorgen dafür, dass es Ihnen hier nie langweilig wird. Durlach ist der größte Stadtteil von Karlsruhe und bietet Ihnen mit seinen zahlreichen Restaurants und teilweise urigen, mittelalterlichen Gassen immer wieder neue Anlaufpunkte zum Flanieren und Verweilen.

reits für Sie angemeldet!



## Die Objektbilder

Küche – Küche



## Die Objektbilder

Backofen mit Ceranfeld & Abzug – Badezimmer





## Die Objektbilder

Dusche mit Waschmaschine



## Sonstiges

Mieterprovisionsfrei.

Es gelten die angehängten Geschäftsbedingungen, die Sie sich auch von unserer Homepage entnehmen können.

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 unserer Firma finden Sie unter: [www.pell-rich.de/wohnen](http://www.pell-rich.de/wohnen)

# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

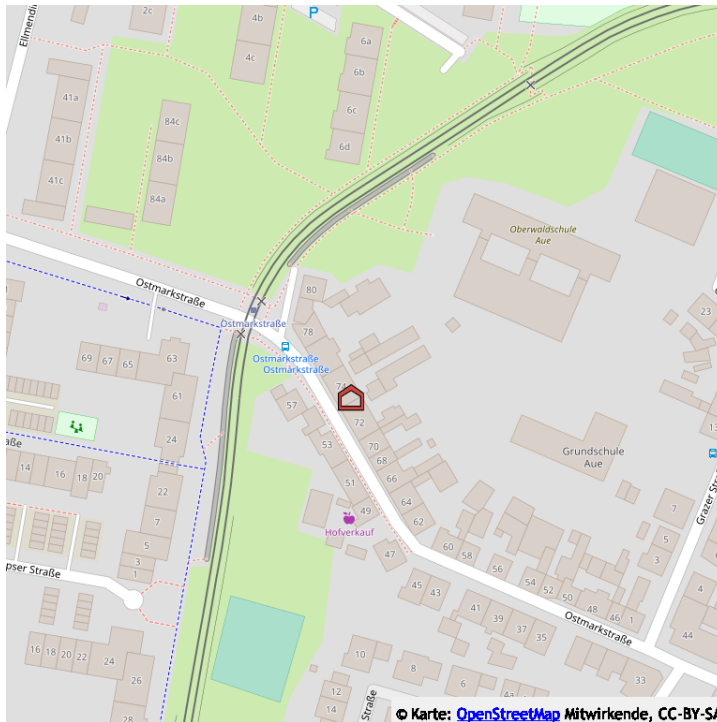


Erdgeschoss

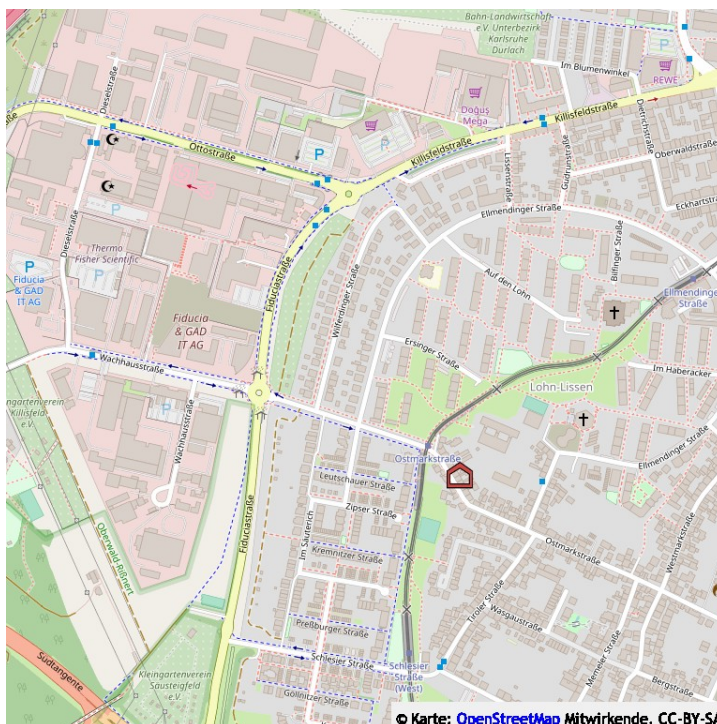
EXPLOSE

## Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



© Karte: OpenStreetMap Mitwirkende, CC-BY-SA



© Karte: OpenStreetMap Mitwirkende, CC-BY-SA

Pell-Rich Immobilien

M.Pellinghoff & T.Gierich GbR

Telefon 0721 785686

E-Mail [anfragen@pell-rich.de](mailto:anfragen@pell-rich.de)

Fax 0721 85149688

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

EXPLOSE



## Die Objektbilder

Eingangsbereich – Holztüren, weiß lackiert





## Die Objektbilder

Kaminofen (Dekoration) – Außenfassade Vorderhaus



## Die Objektbilder

Straßenbahnanschluss



Copyright (c) Pell-Rich Living