

# Expose

**Objektnummer:** 0185.1287

**Objekt:** August-Schwall-Str. 2 (DS)



Raumbezeichnung beispielhaft

## Stammdaten:

Baujahr: 1931  
WE-Lage: 1. OG links  
Wohnfläche: 57,00 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 2,00  
Mietbeginn: 01. August 2026

Kaltmiete: 568,00 €  
Nebenkosten: 220,00 €  
Garagenmiete: 0,00 €  
Gesamtmiete: 788,00 €  
erf. Anteile: 1.200,00 €

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in einem denkmalgeschützten 8-Familienhaus in der Karlsruher Oststadt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral. Zentrale Lage inmitten eines denkmalgeschützten Ensembles mit begrüntem Innenhof. Gute Anbindung an den ÖPNV.

## Besondere Ausstattungsmerkmale:

WE barrierefrei erreichbar: Nein  
Kompl. behindertengerecht: Nein  
Dusche im Bad/separat: Nein / Nein  
Badewanne: Ja

Böden ohne Schwellen: Nein  
Handtuchheizkörper: Ja  
Bodenebene Dusche: Nein

## Sonstige Vermerke

Wohnung wird modernisiert.

**Ansprechpartner:**

**allgemeine Fragen**  
**technische Fragen:**

0721-37233333  
Herr Gerundt - Tel. 0721-37231202

Karlsruhe, den

03.06.2026

# Allgemeine Hinweise zu angebotenen Wohnungen

## Ausführung von Schönheitsreparaturen

Beim Mieter- und Bauverein gibt es bezüglich der Ausführung der Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Streichen) eine etwas andere Regelung als bei anderen Vermietern. Im Regelfall werden diese Arbeiten durch die neue Mieterin/den neuen Mieter durchgeführt. Das hat den großen Vorteil, dass die Wohnung weitestgehend so gestaltet werden kann, wie man sich das wünscht. Allerdings gibt es einige kleine Einschränkungen:

- Die folgenden Wand- und Bodenbeläge, sowie Deckenbekleidungen gehören nicht zur Standardausstattung der Wohnung und sind somit mieter eigen:

Laminat-, Teppich-, Kork- und Fliesenbeläge (Ausnahme Bad u. WC). Holz- bzw. Styropordecken, Holzvertäfelungen bzw. Sonderbeschichtungen der Wände und Decken, wie z.B. Rauputz, Streichputz, Spachteltechniken, flüssige Raufaser oder dergleichen.

Sollte kein Bodenbelag vorhanden sein, wird von der Genossenschaft ein Boden verlegt. Die Entscheidung, ob ein vorhandener Boden erneuert wird, obliegt dem zuständigen Techniker bzw. Hausmeister.

Sollten diese Einrichtungen vom Vormieter übernommen werden, so gehen diese in das Eigentum des neuen Mieters / der neuen Mieterin über. Anderenfalls sind diese bis Vertragsende vom Vormieter zu entfernen.

- Das Aufbringen von Rauputz, Streichputz, Spachteltechniken, flüssiger Raufaser und Farbanstriche direkt auf den Wand- oder Deckenputz sind nicht gestattet.

## Besonderheiten bei Wohnungen in denkmalgeschützten Gebäuden:

Bei diesen Wohnungen sind wir im Rahmen der Sanierungen nicht komplett frei, sondern müssen bestimmte Dinge nach den Vorgaben des Denkmalschutzes ausführen. Dies gilt unter anderem für folgende Vorgaben:

- Terrazzoböden in Küchen und Bädern müssen möglichst erhalten und aufgearbeitet werden
- Verbindungstüren zwischen den Zimmern sind zu erhalten
- Bauzeitliche Türen dürfen nicht ausgetauscht werden
- Bauzeitliche Einbauschränke dürfen nicht entfernt werden
- Vorhandene Dielenböden sind zu erhalten
- Holzsockelleisten sind zu erhalten