



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Jetzt zur Visualisierung



Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-AND-57527

Sofort einziehen: 4 Zimmer Wohnung mit Garage in Eppelheim

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

325.000,00 €

3,57% incl. MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	93,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1978
Zustand	Gepflegt
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.01.2028
Energiekennwert	137,3 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	18.01.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Eppelheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis zwischen Mannheim und Heidelberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, einer der größten Wirtschaftsregionen Deutschlands.

Die Infrastruktur Eppelheims ist perfekt ausgebaut. Durch die verkehrsgünstige und direkte Autobahnanbindung (A 5) sind die Städte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt schnell zu erreichen und selbst zum Flughafen Frankfurt sind es nur 80 km.

Viele Wege lassen sich auch gut mit dem öffentlichen Nahverkehr bewältigen. Innerhalb Eppelheims verkehrt der City-Bus, für Fahrten außerhalb Eppelheims finden Sie Anschluss im Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar oder der Deutschen Bahn. Die nächste Bushaltestelle liegt praktisch vor der Haustür und die Straßenbahnhaltstelle ist fußläufig auch nur ca. 4 Minuten entfernt.

Die Stadt bietet mit einer Vielzahl von Fachgeschäften und Verbrauchermärkten sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Jeden Samstag und Mittwoch findet ein Wochenmarkt statt. Für Familien ist mit einer großen Anzahl von Kindertagesstätten und einem Schulzentrum mit sämtlichen Schularten gesorgt.

Auch in punkto Freizeit und Sport hat Eppelheim seinen ca. 15.000 Einwohnern einiges zu bieten: Für viele Sportarten und Hobbys findet sich ein Verein; vielfältige Sportanlagen, Reiterhöfe und das örtliche Hallenbad erfreuen die Sportbegeisterten. Auch die Kultur kommt nicht zu kurz. In der Rudolf-Wild-Halle finden Konzerte, Theatervorführungen und viele regionale und überregionale Veranstaltungen statt. Der angrenzende Odenwald und die Pfalz laden die Naturliebhaber zu langen Spaziergängen, Wanderungen und Radausflügen ein.

Eppelheim ist eine beliebte Kleinstadt mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Die schön geschnittene 3 bis 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 4-stöckigen Mehrfamilienhauses. Der Wohnblock wurde 1978 in ruhiger Wohnlage erbaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arzt, Kindergarten und Schulen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind fußläufig erreichbar.

Die ca. 93 m² große Wohnung verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, zwei Kinder-/Arbeitszimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, einen Balkon sowie einen Kellerraum. Eine Garage ist im Preis enthalten, so müssen Sie nicht nach einem Parkplatz für Ihr Auto Ausschau halten.

Gemeinschaftlich genutzt werden ein Fahrrad- sowie ein Trockenraum.

Die Nebenkosten (incl. Heizung, ohne Strom) teilten sich 2023 wie folgt auf:

- Umlagefähig: 4.949,68 €/Jahr – 412,47 €/Monat
- Nicht umlagefähig: 1.046,42 €/Jahr – 87,20 €/Monat
- Rücklagenzuführung: 233,17 €/Jahr – 19,43 €/Monat

Der Rücklagenstand betrug zum 31.12.2023: 53.186,84 €, der Anteil der Wohnung liegt bei 2.999,10 €.

Das Hausgeld beträgt seit 01.01.2024 monatlich 351 €, davon fließen 19 € in die Rücklage. Ab 01.01.2025 ist ein Hausgeld von monatlich 508 € geplant, davon beträgt die Rücklage 48 €.

Die Wohnung wird zum 01.12.2024 frei und ist daher für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen interessant.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Pflegeleichte, beigefarbene Fliesen und Laminat bzw. PVC in Parkettoptik in den Schlafräumen sowie holzfarbene Innentüren sorgen für eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Die pflegeleichten, braunen Kunststofffenster sind doppelt verglast und mit manuellen Rollläden versehen.

Das großzügige Wohn-Ess-Zimmer lädt zum Relaxen ein und bietet genügend Platz, um auch einmal Gäste zu bewirten. Auch einem gemütlichen Fernsehabend steht nichts im Wege, denn der Kabelanschluss sorgt für eine große Programmauswahl.

Im Schlafzimmer wurde auch an die Allerkleinsten gedacht, denn ein Babybettchen findet hier problemlos Platz. Später hat der Nachwuchs mit dem dritten bzw. vierten Zimmer ein eigenes Reich oder Sie nutzen diese Räume als Büro oder Gästezimmer. Derzeit sind diese beiden Zimmer zusammengelegt, lassen sich aber durch das Einziehen einer Wand wieder problemlos in zwei Zimmer verwandeln.

Die Einbauküche kann auf Wunsch gegen eine geringe Abstandszahlung von der Mieterin übernommen werden.

Für die alltäglichen Mahlzeiten ist genügend Platz für einen Esstisch vorhanden.

Das deckenhoch geflieste Bad ist mit Waschbecken, WC und einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem stressigen Tag wunderbar entspannen können. Badmöbel umgeben das Waschbecken und bieten so viel Platz für Ihre Badeutensilien, die Heizung hat die Form eines praktischen Handtuchwärmers. Die Fliesen sind in neutralem weiß-grau gehalten, so dass Sie Farbakzente ganz nach Ihren Lieblingsfarben setzen können. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort.

Im geräumigen Flur ist ausreichend Platz für Garderoben- und Schuhschränke vorhanden, desweiteren bietet ein Abstellraum viel Staufläche für Reinigungsutensilien oder auch Schuhe.

Im Sommer sitzen Sie sicherlich gern mit einem guten Getränk auf Ihrem Balkon, zu dem Sie vom Wohnzimmer aus Zugang haben. Für die Beschattung ist eine Markise vorhanden. Im Winter sorgt die Gaszentralheizung für wohlige Wärme.

Eine Türsprechanlage stellt sicher, dass keine ungebetenen Gäste ins Haus gelangen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an***
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch die Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3093459>***
- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.***
- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.***

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

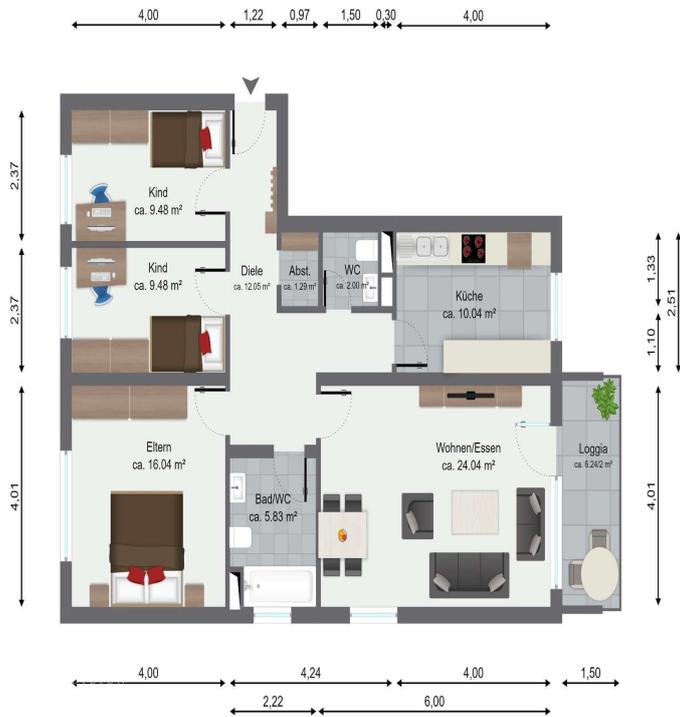
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)