



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-53279

Lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung im 1. OG mit Blick ins Grüne!

Eckdaten

Kaufpreis

280.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe "sonstige Angaben" in unseren

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	81,0 m²
Gesamtfläche	97,2 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	3,0
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Duplex
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.04.2029
Energiebedarf	102,3
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	12.04.2019
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

Waldbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg. Sie liegt am Nordrand des Schwarzwaldes und ist vor allem bekannt für ihre Mineralquellen und Kurorte. Die schöne Lage inmitten von Wäldern und Weinbergen sowie die Nähe zur Stadt Karlsruhe machen Waldbronn zu einem beliebten Wohnort.

Die Infrastruktur in Waldbronn ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten, wie zum Beispiel das jährliche Kurparkfest.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer gepflegten und zentralen Wohngegend von Waldbronn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch der Kurpark und das Thermalbad sind in der Nähe.

Die Autobahnen A5 und A8 sind nur wenige Autominuten entfernt und bieten eine gute Anbindung an die Städte Karlsruhe, Stuttgart, Mannheim und Heidelberg.

Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten - diese Lage macht alles möglich!

Objektbeschreibung

Eigener Wohn(t)raum oder Kapitalanlage - entscheiden Sie selbst!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese ansprechende 3-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne im schönen Waldbronn, Ortsteil Busenbach vor.

Das zentral gelegene 11-Parteienhaus wurde im Jahr 1994 fertiggestellt. Die Wohnung umfasst ca. 81 m², verteilt auf 3 Zimmer, offener Küche, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einem separaten Gäste-WC, einem Flur und drei Balkonen nach Nordosten, Südosten und Südwesten.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Doppelparker). Diese sind direkt über das Treppenhaus zu erreichen, ohne das Gebäude verlassen zu müssen. Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum mit eigenen Wasser- und Stromanschlüssen steht ebenfalls zur Verfügung.

Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach verglaste Kunststoffrahmen. In allen Wohnräumen laufen Sie auf gepflegtem Laminat, im Badezimmer, im Gäste-WC und in der Küche auf praktischen Fliesen. Geheizt wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994.

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

Für schnelles Internet sorgt Unitymedia / Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.

Seit 2002 ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete i.H.v. 618,50 € an eine Familie vermietet.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2023 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 2.682,63 € pro Jahr, monatlich 223,55 €.

Nicht umlagefähige Kosten: 588,12 € pro Jahr zzgl. 784,80 € jährlich in die Rücklagenzuführung.

Gesamtkosten: pro Jahr 4.055,55 €, monatlich 337,96 €

Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 340,00 €.

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 203.439,91 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 7.982,95 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Sie würden sich die Wohnung am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3073172>

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

Ausstattung

Hereinspaziert...

Der einladende Flur der Wohnung heißt Sie freundlich willkommen. Geradezu betreten Sie den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.

Von hier aus haben Sie Zutritt zu zwei der drei Balkonen gen Nordwesten und Südosten. Das rechte Hand angrenzende Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Hier kann der Tag gut starten!

Einen Raum weiter wartet das mit mehr als 16 m² großzügige Schlafzimmer und angrenzendem dritten Balkon nach Südwesten auf Sie.

Ein weiteres helles und schön geschnittenes Zimmer mit eigenem Zugang zum Balkon nach Südosten bietet sich aufgrund der Größe als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer an.

Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, welches Sie vom Flur aus erreichen.

Hier gehen alle Wohnträume in Erfüllung.

Sie können es kaum noch erwarten, dieses Schmuckstück endlich live zu besichtigen? Dann schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen!

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

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. Bei starker Nachfrage kann es zum Einsatz eines Angebotsverfahrens kommen. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an:

clemens.tuerk@falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Clemens Türk, clemens.tuerk@falcimmo.de

Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Pfinztalstraße 59, 76227 Karlsruhe-Durlach.

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/wertermittlung-immobilien.html 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



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

