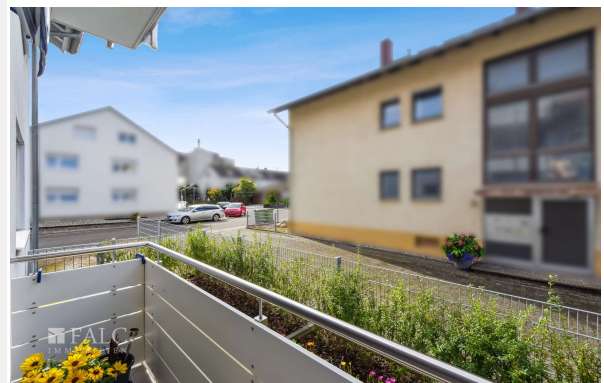




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-58701

## *Großzügige 5-Zimmer-Maisonettewohnung im Erdgeschoss in ruhiger Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**480.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>110,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.05.2030</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>67 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.05.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, die zum Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg gehört. Die Gemeinde liegt idyllisch am Rande des Hardtwalds und ist von zahlreichen Feldern und Wiesen umgeben.*

*Das Mehrfamilienhaus liegt im Ortsteil Linkenheim in einer ruhigen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, Bus- und S-Bahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.*

*Die Autobahn A5 ist in ca. 15 Autominuten zu erreichen, wodurch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gegeben ist. Die Stadt Karlsruhe ist ca. 20 Kilometer entfernt, auch die Städte Bruchsal und Germersheim sind schnell zu erreichen.*

*Linkenheim-Hochstetten besticht durch eine gute Infrastruktur, eine schöne Naturumgebung und eine freundliche Nachbarschaft. Somit bietet die Immobilie die perfekte Kombination aus ländlichem Charme und städtischer Nähe.*

## Objektbeschreibung

*5 Zimmer mit tollem Schnitt in ruhiger Lage!*

*FALC Immobilien stellt Ihnen diese schicke 5-Zimmerwohnung mit Loggia und kleinem Garten in Linkenheim-Hochstetten vor.*

*Das idyllisch gelegene 6-Parteienhaus wurde im Jahr 2004 fertiggestellt. Ihr neues Wohnglück auf zwei Etagen umfasst ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, separates Duschbad, Gäste-WC, Diele, Abstellraum, einer Loggia und einem Freisitz.*

*Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil mit ca. 7,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Liebherr-Kühltruhe, ein eigener kleiner Garten (Sondernutzungsrecht), eine Garage mit einer Nutzfläche von 13,81 m<sup>2</sup> sowie ein Außenstellplatz. Profitieren Sie ebenfalls von einem gemeinsamen Waschmaschinen- und Trockenraum.*

*Im Schlafzimmer und im Arbeitszimmer im Erdgeschoss laufen Sie auf hochwertigem Holzparkett, in allen anderen Zimmern auf praktischen Fliesen. Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach verglaste Kunststoffrahmen aus dem Jahr 2004. Im Jahr 2023 wurden alle Balkone des Objekts saniert.*

*Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2004.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Schnelles Internet ist u.a. mit Unitymedia/Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar.**

**Momentan ist die Wohnung bewohnt und wird nach Absprache frei.**

**Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2023 wie folgt zusammen:**

**Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten inkl. Kosten für Heizung und Warmwasser betragen 1.996,96 € pro Jahr, monatlich 166,41 €.**

- **Nicht umlagefähige Kosten: 810,66 € pro Jahr zzgl. 1.091,20 € jährlich in die Rücklagenzuführung.**
- **Gesamtkosten: pro Jahr 3.898,82 €, monatlich 324,90 €**
- **Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 325,00 €.**

**Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.10.2022 betrug 30.925,63 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 6.763,91 €. 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/3095429>**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**(T)Räume zum Wohlfühlen**

**Beim Eintreten öffnet sich vor Ihnen der einladende Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Wohnbereichen der Wohnung haben. Hier finden Sie an der Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt.**

**Zu Ihrer Rechten gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit ca. 29 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.**

**Treten Sie hinaus auf Ihre Loggia gen Südwesten, genießen Sie die frische Luft, die Ruhe und den Blick in den eigenen kleinen Garten.**

**Direkt an das Wohnzimmer schließt sich die offene Küche an. Diese überzeugt mit viel Stauraum, einem AEG-Ceran-Kochfeld, einer Dunstabzugshaube mit Abluft, einem Kühlschrank, einem AEG-Backofen und einem Miele-Geschirrspüler.**

**Wieder zurück im Flur betreten Sie zur Rechten das Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und Blick gen Südosten. Lassen Sie sich hier von den ersten Sonnenstrahlen des Tages wecken.**

**Das direkt angrenzende dritte Zimmer können Sie als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen.**

**Gehen Sie weiter in das Tageslicht-Gäste-WC sowie das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch und Handtuchwärmer. Hier kann der Tag gut starten!**

**Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Untergeschoss dieser Immobilie. Hier erwarten Sie geradeaus ein großzügiges Zimmer mit ca. 26 m<sup>2</sup> Fläche, Küchenanschlüssen und angrenzendem Freisitz, ein weiteres Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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.***

***Die Räume im Untergeschoss wurden aufgrund der Deckenhöhe von ca. 2,20 m mit ihrer Fläche zu 50% in der Wohnfläche mit berücksichtigt.***

***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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

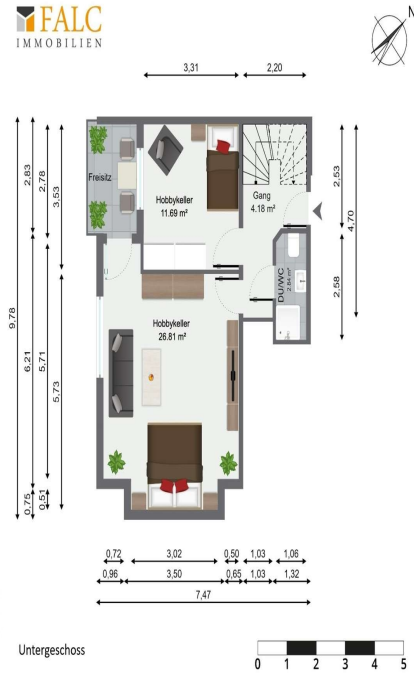


# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)