



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-Cltu-58845

Charmante 4-Zimmerwohnung in zentraler und ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

265.000,00 €

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	82,3 m²
Gesamtfläche	88,1 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1920
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.03.2025
Energiekennwert	133,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	25.03.2015
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

Die Stadt Bretten liegt zwischen Karlsruhe im Westen, Pforzheim im Süden, Stuttgart/Heilbronn im Osten/Nordosten und Mannheim/Heidelberg im Norden. Sie ist nach Bruchsal und Ettlingen die drittgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die schöne Lage inmitten des Kraichgauer Hügellands und ihre charmante Altstadt machen Bretten zu einem sehr beliebten Wohnort.

Die hier angebotene Immobilie liegt zentral in ruhiger und verkehrsgünstiger Lage. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den historischen Stadtkern sowie den Bahnhof Bretten mit direkten Anbindungen an die Städte Karlsruhe, Stuttgart, Heilbronn und Heidelberg. Die Bundesautobahn 8 ist über die Anschlussstelle Pforzheim-Nord, die A5 über die Anschlussstellen Karlsruhe-Nord und Bruchsal zu erreichen.

Mehrere Kindergärten, eine Grundschule und alle weiterführenden Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie die ärztliche Versorgung sind ebenfalls alle in wenigen Minuten zu erreichen. So befinden sich zum Beispiel ein Rewe, ein Penny, ein Norma, ein DM, mehrere Bäckereien, Restaurants, Zahnärzte, Internisten und Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!

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

Historie trifft Moderne - Ein herrlicher Altbau neu interpretiert

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie? FALC Immobilien stellt Ihnen diese attraktive 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses vor.

Das ruhig gelegene 3-Parteienhaus wurde im Jahr 1920 gebaut. Ihr neues Wohnglück umfasst ca. 82 m², verteilt auf ein großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer, eine separate Küche und ein Tageslichtbad. Zusätzlich steht Ihnen noch ein eigener Keller zur Verfügung.

2016 wurden die Fußböden, das Bad und die Küche erneuert sowie die Wohnung vollständig renoviert. In allen Wohnräumen finden Sie hochwertiges Laminat, in der Küche und im Bad großflächige und moderne Fliesen. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Kunststoffrahmen. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2002. Im gleichen Jahr wurde das Dach inklusive Dämmung saniert.

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

Das Objekt wird momentan durch einen Miteigentümer verwaltet.

**Die monatlichen Vorauszahlungen für die Wohnung stellen sich wie folgt zusammen:
Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen 2.160,00 € pro Jahr, monatlich 180,00 €.
Die Zuführungen zur Rücklage betragen 716,04 € pro Jahr, monatlich 59,67 €.
Gesamtkosten: pro Jahr 2.876,04 €, monatlich 239,67 €.**

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 7.549,99 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 2.650,05 €. 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/3093651>

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

Hereinspaziert...

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den einladenden Flur. Zu Ihrer Rechten öffnet sich das weitherzige und helle Wohnzimmer mit mehr als 30 m² Wohnfläche. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das erste Schlafzimmer, welches aktuell als Kinderzimmer genutzt wird. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wohnwünschen kann auch ein Büro, ein Hobbyraum oder ein Gästezimmer entstehen. Hier schließt sich unmittelbar das zweite Schlafzimmer an.

Wieder zurück im Flur gelangen Sie zur Rechten in das dritte Schlafzimmer. Weiter geht es in die moderne Küche. Eine gepflegte Einbauküche der Marke Novel steht bereits zur Verfügung und ist im Kaufpreis enthalten. Sie ist zeitlos konzipiert und mit weißen Fronten versehen. Ein Spülbecken mit Abtropffläche, ein Bauknecht-Cerankochfeld, ein hochgesetzter Junker-Backofen und eine Siemens-Spülmaschine stehen für kulinarische Reisen bereit.

Von der Küche aus gelangen Sie durch einen Vorraum ins Tageslichtbad mit Dusche und WC.

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

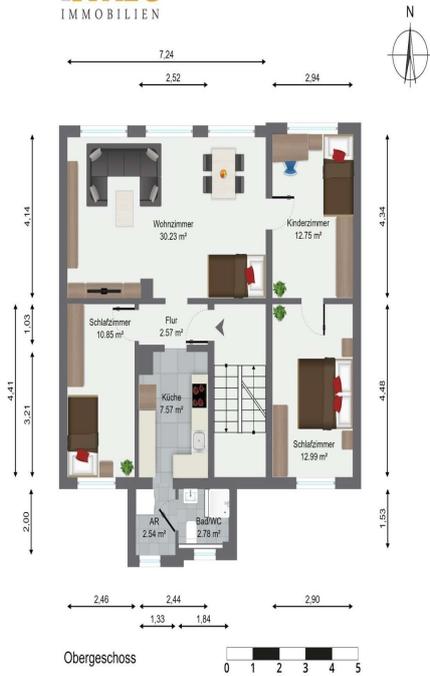


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)