



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-59673

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

359.000,00 €

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	119,1 m²
Gesamtfläche	121,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1973
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.09.2027
Energiekennwert	138,81 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstellungsdatum	22.09.2017
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 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. 10 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.

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

Objektbeschreibung

Frisch renovierte Wohnung in attraktiver Lage und sofort verfügbar!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese ansprechende 3-Zimmerwohnung mitten im schönen Linkenheim-Hochstetten vor.

Das ruhig gelegene 11-Parteienhaus wurde im Jahr 1973 fertiggestellt. Ihr neues Wohnglück umfasst großzügige 119 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, einem separaten Gäste-WC und einem Flur. Zusätzlich stehen Ihnen noch ein eigener Keller und zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Im Jahr 2012 wurde das Gebäude saniert (insb. Dach und Fassade jeweils inklusive Dämmung, Heizung, Fenster, Elektrik, Leitungen). In allen Wohnräumen laufen Sie auf hochwertigem und neuem Vinyl in Eiche-Optik, in der Küche, im Bad und im Gäste-WC auf großflächigen und modernen Fliesen. Die Innentüren inkl. Türrahmen wurden 2024 erneuert. Bei den Fenstern handelt es sich um dreifach verglaste Kunststoffrahmen. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung.

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.

Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen (inkl. vergleichsweise hoher Heizkosten und Kosten für Warm- und Kaltwasser, da bis zum 31.07.2024 zeitgleich 8 Personen in der Wohnung gewohnt haben):

- Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 5.070,19 € pro Jahr, monatlich 422,52 €.
- Nicht umlagefähige Kosten: 1.040,82 € pro Jahr zzgl. 320,64 € jährlich in die Rücklagenzuführung.
- Gesamtkosten: pro Jahr 6.431,65 €, monatlich 535,97 €
- Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 536,00 €.

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.10.2022 betrug 18.286,39 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 2.345,39 €. 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/3095292>

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

(T)Räume zum Wohlfühlen

Empfangen werden Sie von einem einladenden Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Wohnbereichen der Wohnung haben.

Geradeaus betreten Sie das größte der drei Zimmer. Richten Sie hier auf mehr als 28 m² Wohnfläche Ihre neue Wohnwelt für Sie und Ihre Liebsten ein.

Einen Raum weiter gelangen Sie in das zweite Zimmer. Mehr als 24 m² bieten Ihnen einen idealen Rückzugsort mit viel Platz zum Gestalten.

Nebenan bietet sich das dritte Zimmer aufgrund der Größe als Arbeitszimmer an. Auch die Funktion als Kinder- oder Gästezimmer ist gegeben.

Zurück im Flur schließt sich die helle Küche mit separater Abstellkammer an.

Weiter geht es mit dem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchwärmer und Waschmaschinenstellplatz sowie dem separaten Gäste-WC.

Vorschläge für die Gestaltung der drei Zimmer, des Flurs und der Küche finden Sie als Visualisierungen in den Bilddateien.

Hier haben Sie viel Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

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](https://www.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 | 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](#)