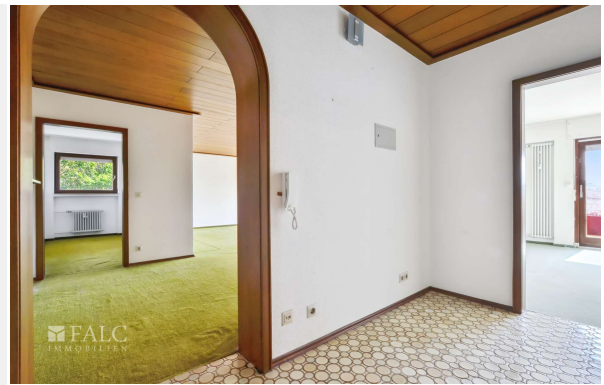




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Clu-59880

**Toll geschnittene 5-Zimmer-Wohnung im 1. OG in ruhiger Lage**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**298.000,00 €**

**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>115,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>84,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.06.2018</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 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 im Ortsteil Diedelsheim in ruhiger und naturnaher Lage. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle mit direkter Anbindung zum Bahnhof Bretten und weiter in 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 und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alle weiterführenden Schulen sind in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die ärztliche Versorgung sind ebenfalls alle in wenigen Minuten zu erreichen. So befinden sich zum Beispiel ein Kaufland, ein DM, mehrere Bäckereien, Restaurants, ein Zahnarzt, ein Allgemeinarzt und eine Apotheke 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Hobbyhandwerker aufgepasst!**

**FALC Immobilien stellt Ihnen diese attraktiv geschnittene 5-Zimmerwohnung mit großem Südbalkon in ruhiger Lage in Bretten, Ortsteil Diedelsheim vor.**

**Das ruhig gelegene 7-Parteienhaus wurde im Jahr 1975 fertiggestellt. Ihr neues Wohnglück umfasst ca. 115 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, einem separaten Gäste-WC, einem Flur und einer Diele. Zusätzlich stehen Ihnen noch ein eigener Keller und eine Garage zur Verfügung.**

**Ein großzügiger Südbalkon von ca. 22 m<sup>2</sup> mit Markise bietet sich für viele sonnige Stunden an. Dieser wurde 2020 saniert. Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Holzrahmen. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2000.**

**Schnelles Internet ist u.a. mit Unitymedia/Vodafone mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.**

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:**

**Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 1.779,66 € pro Jahr (inkl. 911,43 € Heizkosten), monatlich 148,31 €.**

**Nicht umlagefähige Kosten: 1.029,40 € pro Jahr zzgl. 3.040,00 € jährlich in die Rücklagenzuführung.**

**Gesamtkosten: pro Jahr 5.849,06 €, monatlich 487,42 €**

**Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 487,00 €.**

**Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 48.986,74 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 9.307,48 €. 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.immviewer.com/portal/tour/3095672>**

**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**

***Rohdiamant mit großem Potenzial!***

***Treten Sie ein und lassen Sie Ihrer Gestaltungsfantasie freien Lauf.***

***Der einladende Flur der Wohnung heißt Sie freundlich willkommen.***

***Zu Ihrer Rechten betreten Sie das Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken. Einen Raum weiter gelangen Sie in das erste Schlafzimmer mit eigenem Zugang zum großen Südbalkon.***

***Zurück im Flur öffnet sich zu Ihrer Rechten das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von mehr als 36 m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.***

***Betreten Sie von hier aus die Küche sowie das zweite der vier Schlafzimmer. Weiter geht es in eine Diele mit Zugang zu weiteren zwei Schlafzimmern sowie zum separaten Gäste-WC.***

***Ein Kellerraum zur Aufbewahrung selten genutzter Gegenstände befindet sich im Untergeschoss. Profitieren Sie zusätzlich von einer geräumigen Garage und einem Außenstellplatz.***

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

***Sie möchten die ersten Gestaltungsideen in Ihrem Kopf durch eine Besichtigung ergänzen? Dann klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage.***

**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.***

***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](http://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)

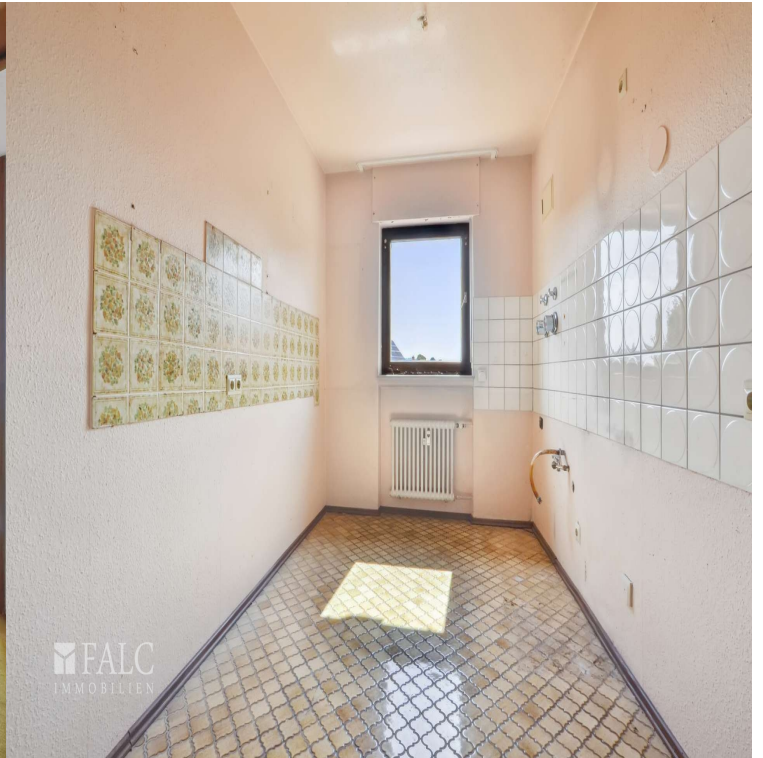
[Online ansehen](#)



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)

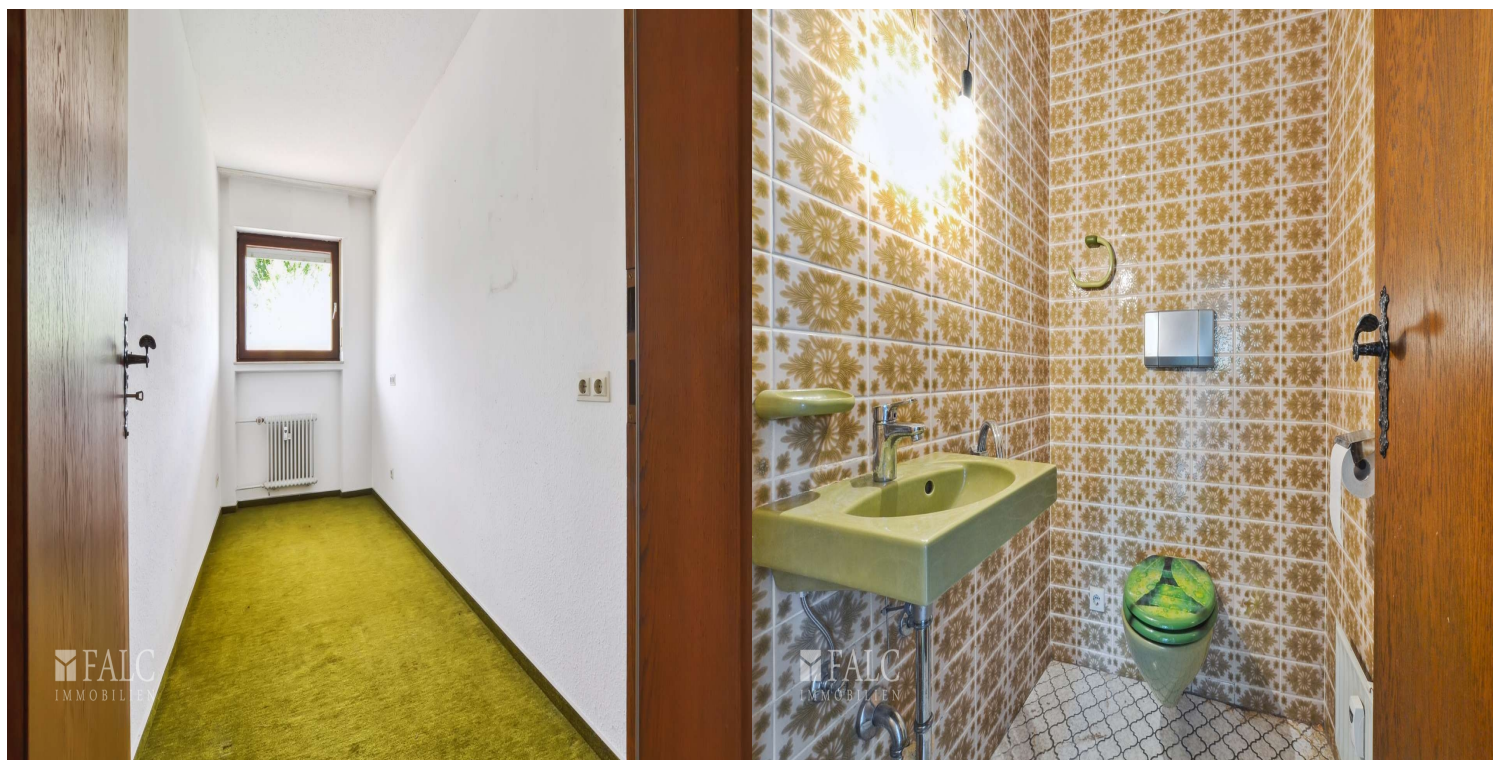
[Online ansehen](#)



WP 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)

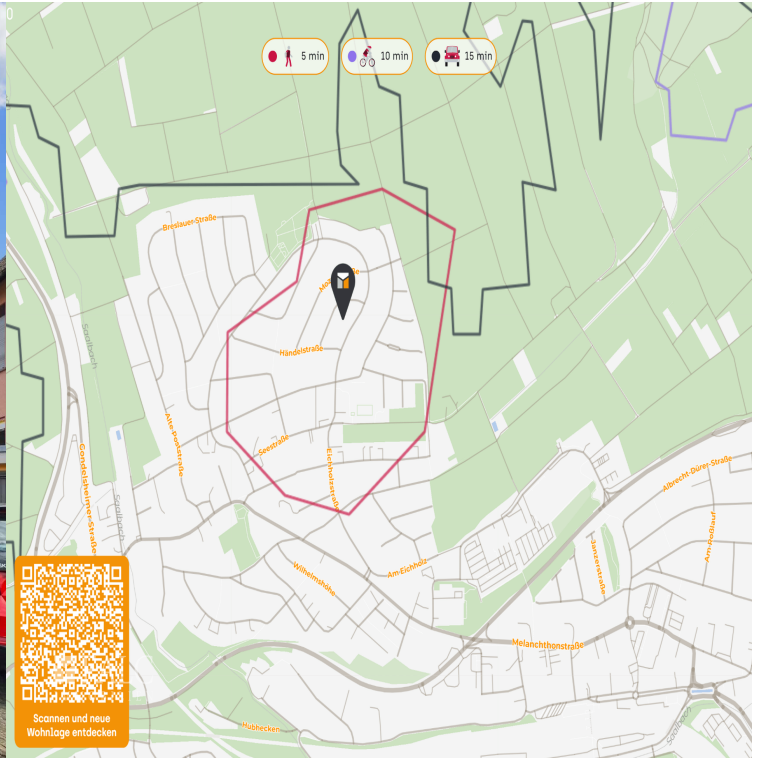
[Online ansehen](#)



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)

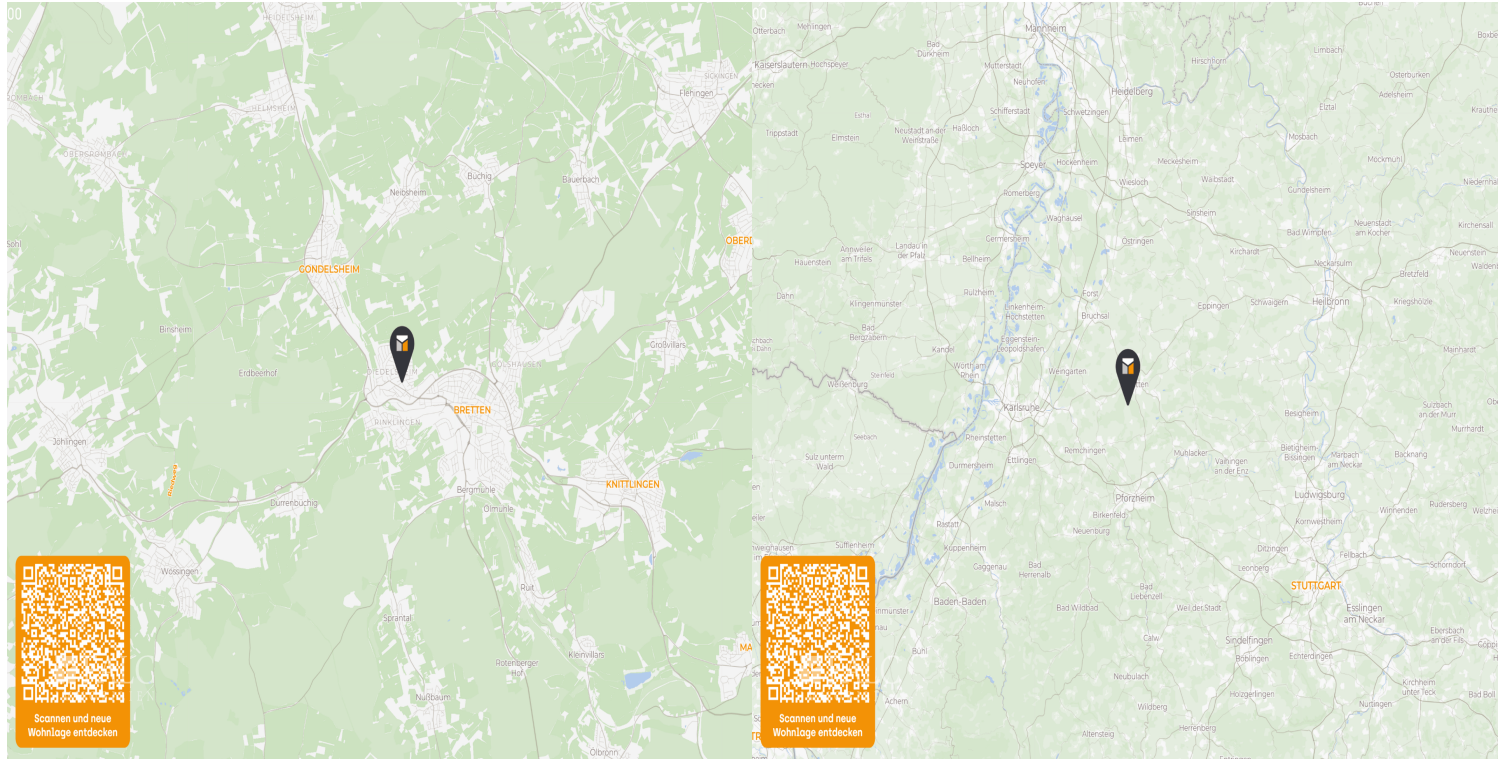
[Online ansehen](#)



# 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](#)



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](#)