



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-60364

DHH mit idyllischem Garten - Ein Traum zum Ausbauen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

320.000,00 €

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	108,5 m²
Grundstücksfläche	296,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1956
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Teppich, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.09.2024
Energiebedarf	502,7
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	24.09.0027
Geltende EnEV	2014
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 Eggenstein-Leopoldshafen, die zum Landkreis Karlsruhe in Baden-Württemberg gehört. Die Gemeinde grenzt nördlich unmittelbar an die Stadt Karlsruhe an und liegt idyllisch und umrahmt von Hardtwald, Rhein und Auen.

Das Wohnhaus liegt im Ortsteil Eggenstein in einer ruhigen Wohngegend, in der sich vorwiegend Einfamilienhäuser befinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß 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. 20 Autominuten zu erreichen, wodurch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gegeben ist. Die Stadt Karlsruhe ist ca. 12 Kilometer entfernt, auch die Städte Bruchsal und Germersheim sind schnell zu erreichen.

Eggenstein-Leopoldshafen 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Hobbyhandwerker aufgepasst!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten mitten im schönen Eggenstein-Leopoldshafen vor.

Erbaut wurde das Haus 1956 in massiver Bauweise. Das 296 m² große Grundstück bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von rund 108 m² jede Menge Platz und Entfaltungsmöglichkeiten.

Das Gebäude verfügt auf 2 Wohn-Etagen über insgesamt 6 Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, einen Heizungsraum, vier Kellerräume und einen Schuppen im Garten.

Bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Kunststoffrahmen. Beheizt wurde das Objekt bisher mit dezentralen Ölöfen sowie einem Kachelofen. Das Objekt muss kernsaniert werden (insb. Dämmung des Dachs, Austausch der Heizung inkl. eventueller Heizkörper, Elektrik, Wasser, Fenster und Türen).

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

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie sich Ihre eigenen 4 Wände nach Ihren Vorstellungen!

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3096476>

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

Rohdiamant mit großem Potenzial!

Treten Sie ein und lassen Sie Ihrer Gestaltungsfantasie freien Lauf.

In der freundlichen Diele können Sie Ihre Garderobe unterbringen. Von hier aus haben Sie Zugang zum Obergeschoss, zum Kellergeschoss sowie zu weiteren Räumen im Erdgeschoss.

Geradeaus betreten Sie das etwa 15 m² große Wohnzimmer mit Kachelofen und zwei Fenstern in Richtung Garten. Von hier aus gelangen Sie in das direkt angrenzende zweite Zimmer.

Zurück im Flur öffnet sich zur Linken das dritte Zimmer, welches sich als Arbeits- oder Schlafzimmer anbietet. Vom Flur aus haben Sie Zugang zur Küche mit angrenzender Speisekammer sowie zum Gäste-WC.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss des Objektes. Der erste Raum zur Rechten bietet sich als Arbeits- oder Schlafzimmer an. Einen Raum weiter gelangen Sie in das etwa 16 m² große Wohnzimmer und das angrenzende sechste Zimmer.

Zurück im Flur betreten Sie das Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenstellplatz. Hier schließt sich unmittelbar der Heizungsraum mit einer modernen Gastherme zum Erwärmen des Brauchwassers an. Profitieren Sie auf dieser Etage zusätzlich von einem Abstellraum.

Über den Flur im Erdgeschoss und eine Treppe gelangen Sie in den Keller des Objekts. Dieser bietet mit vier Kellerräumen, einer Nutzfläche von mehr als 53 m² und direktem Zugang zum Garten jede Menge Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein echtes Highlight ist der idyllisch und ruhig gelegene Garten des Objekts. Ein Schuppen bietet Ihnen Platz zum Unterstellen von Gartengeräten und Gartenmöbeln.

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

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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

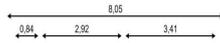


WP Immo Manager

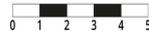
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

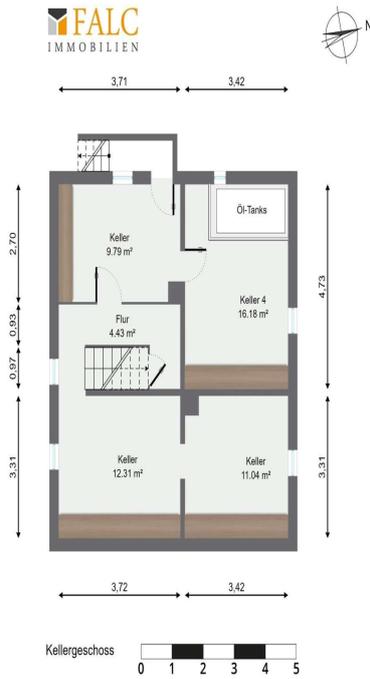
[Online ansehen](#)



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](#)