



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-61357

Charmante 4-Zimmerwohnung im DG in idyllischer Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

180.000,00 €

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	79,7 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.10.2032
Energiekennwert	89.9 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	28.10.2022
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Bad Herrenalb ist eine charmante Kurstadt im Herzen des Schwarzwalds und ist heilklimatischer Kurort und Mineralheilbad zugleich. Besonders bekannt ist die malerische Tourismusstadt für ihre heilenden Mineralquellen, über 150 km beschilderte Wanderwege, das ehemalige Kloster Alba Dominorum, den Kurpark, die Schweizerwiese und die Falkensteinfelsen.

Die hier angebotene Immobilie liegt im Ortsteil Neusatz auf etwa 560 m bis 600 m Höhe unmittelbar am Rande der Natur. In etwa 30 Minuten erreichen Sie die Autobahnen A5 und A8. Über den Bus und die S-Bahn gelangen Sie in ca. einer Stunde jeweils in die Innenstädte von Karlsruhe und Pforzheim.

Ein Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Grundschulen sind in den zwei Nachbarorten Bad Herrenalb und Dobel, alle weiterführenden Schulen in Ettlingen und Pforzheim zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die ärztliche Versorgung sind alle in wenigen Autominuten zu erreichen. So befinden sich zum Beispiel ein Rewe, ein Netto, ein Rossmann, mehrere Bäckereien und Restaurants, zwei Zahnärzte, mehrere Internisten und zwei Apotheken in Dobel und Bad Herrenalb.

Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten - diese Lage ist einfach traumhaft!

Objektbeschreibung

Die passenden Räume für Ihre Träume!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese herrliche Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern in naturnaher Lage in Bad Herrenalb, OT Neusatz vor.

Das idyllisch gelegene 5-Parteienhaus wurde im Jahr 1994 fertiggestellt. Ihr neues Wohnglück umfasst circa 79,74 m², verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Flur sowie Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Auf den Böden im Bad, im Flur und in der Küche laufen Sie auf hellen Fliesen, in den Zimmern finden Sie gepflegtes Laminat. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung vom Baujahr, bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststoffrahmen.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Dachspeicher, ein Keller, ein gemeinschaftlicher Wasch-

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

und Trockenraum sowie zwei Außenstellplätze.

Genießen Sie darüber hinaus die Garten- und Grünanlage, die der Hausgemeinschaft frei zugänglich ist.

Seit dem 01.01.2013 ist die Wohnung vermietet, die monatliche Kaltmiete beträgt 460 €. Die aktuellen Mieter planen, im 2. Halbjahr 2026 in ihr neues Eigenheim umzuziehen. Ist die Wohnung zur Vermietung geplant, können Sie im Durchschnitt mit einer Kaltmiete von ca. 670,00 € rechnen.

*Die laufenden Kosten stellen sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 2.963,03 € pro Jahr, monatlich 246,92 €.
Nicht umlagefähige Kosten: 782,00 € pro Jahr zzgl. 600,00 € jährlich in die Rücklagenzuführung.
Gesamtkosten: pro Jahr 4.345,03 €, monatlich 362,09 €
Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 363,00 €.*

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 12.189,42 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 2.413,90 €. 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/3100911>

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

Stilvoll, modern, hell - hier werden ihre Wohnträume wahr.

Nach dem Eintreten betreten Sie Ihren Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Wohnbereichen haben.

Schräg gegenüber öffnet sich das ca. 18 m² große Wohnzimmer. Richten Sie hier Ihre neue Wohnwelt für Sie und Ihre Liebsten ein.

Weiter geht es in die helle und freundliche Küche sowie das angrenzende Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Einen Raum weiter betreten Sie das zweite Zimmer, welches aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Ganz nach Ihren Bedürfnissen und Wohnwünschen kann auch ein Arbeitszimmer oder Hobbyraum entstehen.

Wieder zurück im Flur gelangen Sie zur Linken in das dritte sowie das vierte Zimmer. Diese können beispielsweise als Büros, Hobbyräume oder Schlafzimmer genutzt werden.

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. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

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](#)

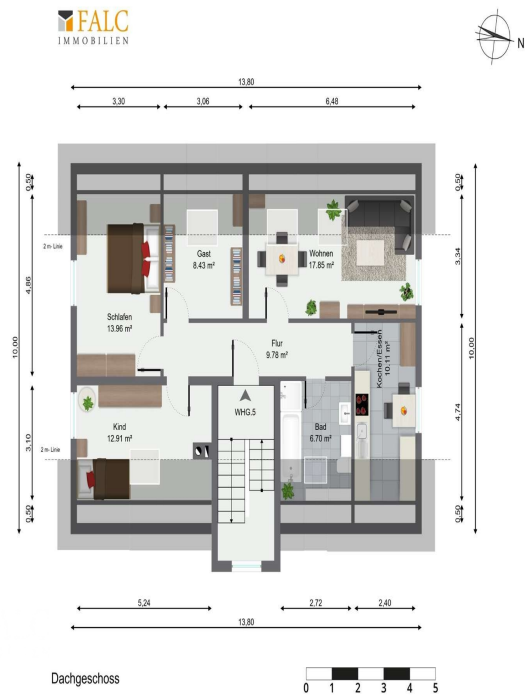


WP

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](#)



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](#)