



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-67262

Moderne 3-Zimmerwohnung im Souterrain in ruhiger Lage von Karlsruhe-Grünwettersbach

Eckdaten

Kaufpreis

280.000,00 €

Provision

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	83,8 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Duplex
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.06.2033
Energiekennwert	102 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	09.06.2023
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

Karlsruhe, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit rund 310.000 Einwohnern, ist ein bedeutender Verwaltungs- und Technologiestandort sowie ein lebendiges Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und die malerische Südpfalz. Kulturelle Vielfalt, wirtschaftliche Stärke und hoher Lebensstandard prägen das Stadtbild.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend im Karlsruher Ortsteil Grünwettersbach. Dieser liegt im nördlichen Schwarzwald und gehört seit Januar 2021 zum Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Im unmittelbaren Umfeld finden Sie Bushaltestellen, zwei Bäckereien, eine Post, eine Allgemeinarztpraxis, eine Apotheke, drei Kindergärten und eine Grundschule. Für weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind Sie in wenigen Minuten in Karlsruhe-Durlach oder Karlsbad-Langensteinbach.

Die Autobahn A8 ist nur wenige Autominuten entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung an Karlsruhe, Pforzheim und Stuttgart.

Hier fehlt es an nichts – erLEBEN Sie es selbst!

Objektbeschreibung

3 Zimmer in ruhiger Lage mit großer Terrasse!

FALC Immobilien präsentiert Ihnen diese attraktive Eigentumswohnung in Karlsruhe-Grünwettersbach.

Diese reizvolle Wohnung im Souterrain eines im Jahr 1995 erbauten 4-Parteienhauses bietet auf großzügigen 83,77 m² Wohnfläche drei Zimmer und zahlreiche Extras. Freuen Sie sich auf einen großzügigen Wohnbereich, zwei Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche, ein Tageslichtbad und viel Platz im Freien.

Die Böden in den beiden Schlafzimmern sind mit Parkett (2016) ausgelegt, in den anderen Räumen wurden hochwertige Fliesen (2021) verlegt. Die Fenster bestehen aus 2-fach verglasten Kunststoffrahmen vom Baujahr.

Zur Wohnung gehört eine große Terrasse mit Sondernutzungsrecht – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Außerdem sind ein separates Kellerabteil mit 9,21 m² Nutzfläche sowie ein Doppelparker-Garagenstellplatz inklusive. Profitieren Sie zudem von einem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Im Jahr 2020 wurden in der Wohnung sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen sowie alle

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

Türzargen erneuert. Die Terrasse wurde 2024 neu gefliest.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung vom Baujahr. Für schnelles Internet sorgen Anbieter wie Unitymedia/Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload.

Momentan ist die Wohnung bewohnt und wird nach Absprache frei.

Das Hausgeld im Wirtschaftsplan 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

- Umlagefähige Kosten (z. B. für einen zukünftigen Mieter): 2.949,68 € jährlich / 245,81 € monatlich
- Nicht umlegbare Kosten: 1.238,75 € jährlich, plus Rücklagenzuführung von 651,00 € jährlich
- Gesamtjahr: 4.839,43 € / Monatlich: 403,29 €
- Hausgeld-Vorauszahlung: 404,00 € monatlich

Der Rücklagenstand per 31.10.2024 beträgt 15.404,31 € für das gesamte Objekt, wovon Ihr Anteil 3.342,73 € ist. Dieser Betrag geht nach Kauf auf Sie über.

Sie möchten die Wohnung gerne sofort besichtigen? Unser exklusiver 360°-Rundgang gibt Ihnen bereits einen ersten Eindruck. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3125278>

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...

Betreten Sie das Haus und gelangen Sie nach wenigen Stufen zum Eingang in Ihre neue Wohnung im Souterrain.

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den einladenden Flur. Hier finden Sie ausreichend Platz für Jacken und Mäntel, und auch Taschen sowie Schuhe sind schnell verstaut.

Links erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer mit über 25 m² Wohnfläche. Die hochwertigen, großflächigen Fliesen sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Von hier aus haben Sie Zutritt zum Außenbereich und zur Garage sowie zu den zwei weiteren Zimmern dieser Immobilie. Ob Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – hier können Sie Ihren Wohnideen freien Lauf lassen.

Vom rechten der beiden Zimmer aus gelangen Sie auf die Südwest-Terrasse. Genießen Sie die Ruhe, die frische Luft und verbringen Sie gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Praktisch: Die Terrasse erreichen Sie über einen separaten Weg neben Ihrer Garage, ohne durch die Wohnung gehen zu müssen.

Zurück im Flur gelangen Sie linker Hand in die helle Küche. Die im Jahr 2021 eingebaute Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten. Ihr zeitloses Design mit weißen Fronten ergänzt perfekt den modernen Stil. Ausgestattet mit einem Spülbecken mit Abtropffläche, einem hochgesetzten Leonard-Backofen, einem Leonard-Induktionskochfeld, einer Progress-Dunstabzugshaube mit Abluft, einer Kühlschrank-Gefrierkombi sowie einem Leonard-Geschirrspüler lassen sich hier kulinarische Meisterwerke kreieren.

Vom Flur aus gelangen Sie auf der linken Seite in das moderne Tageslichtbad. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer begehbaren Dusche, einem WC, einem Handtuchwärmer und einem Waschbecken – hier beginnt jeder Tag angenehm!

Hier werden sämtliche Wohnträume wahr.

Sie können es kaum noch erwarten, dieses Schmuckstück persönlich zu besichtigen? Dann senden 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 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

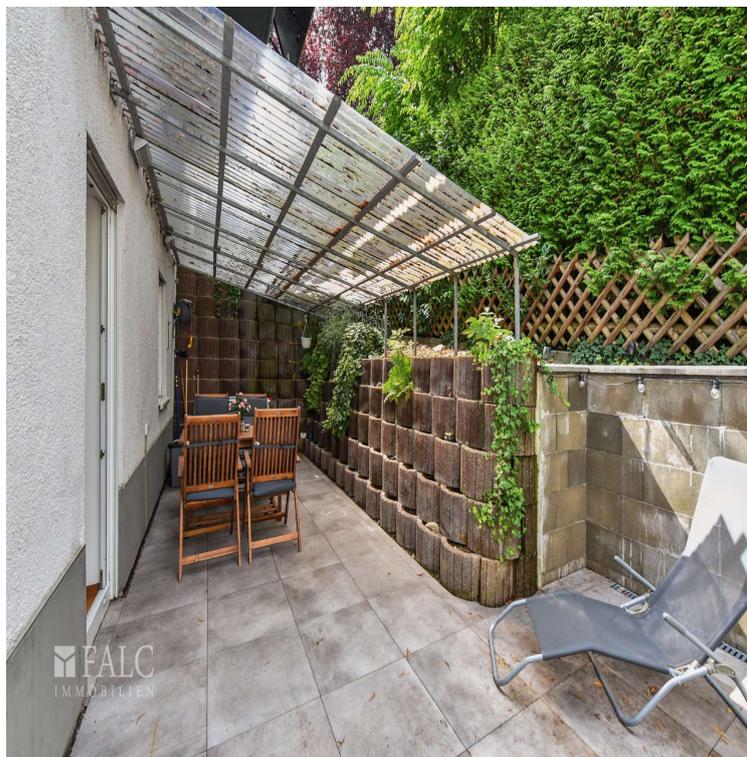
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler*innen

Jetzt bewerben!

karlsruhe-ost@falcimmo.de 0176 / 859 20 935 www.falcimmo.de



EINFACH MEHR.

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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)