



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-67984

Charmante 2-Zimmerwohnung im Hochparterre in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

185.000,00 €

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	50,2 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1936
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Befuerung	Elektro
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.05.2025
Energiekennwert	25,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	12.05.2025
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

Weingarten (Baden), welches gerne auch als fröhliches Weindorf bezeichnet wird, ist eine Gemeinde im nördlichen Landkreis Karlsruhe mit rund 10.000 Einwohnern. Seine Nähe zu Karlsruhe und Bruchsal, die Lage am Fuß der wunderschönen Berge des Kraichgaus, attraktive Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe, ein ausgeprägtes Kultur- und Vereinsleben und vieles mehr machen Weingarten zu einem sehr attraktiven Wohnort.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Straße und in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Diese Lage vereint die Vorzüge dörflicher Idylle mit den Annehmlichkeiten moderner Infrastruktur. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A5. Über die in Laufentfernung erreichbaren Stadtbahnen S3/S31/S32 gelangen Sie sehr schnell in die Innenstädte von Karlsruhe und Bruchsal.

Mehrere Kindergärten, eine Grundschule und eine Gemeinschaftsschule befinden sich in unmittelbarer Umgebung, die nächsten anderen weiterführenden Schulen sind in wenigen Fahrminuten mit dem ÖPNV zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie die ärztliche Versorgung sind ebenfalls alle in wenigen Gehminuten zu erreichen. So befinden sich zum Beispiel ein Nahkauf, ein Lidl, mehrere Bäckereien, Restaurants und Zahnärzte, ein Internist und eine Apotheke in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt besticht die Lage durch ihren ausgewogenen Mix aus Ruhe und hervorragender Erreichbarkeit, was sie zu einem idealen Wohnort für Singles, Paare und Berufstätige macht.

Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!

Objektbeschreibung

2 Zimmer in ruhiger Lage und sofort beziehbar!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese schicke 2-Zimmerwohnung im Hochparterre in Weingarten (Baden) vor.

Die hier zu erwerbende Wohnung in einem 1936 erbauten, 1969 aufgestockten und 2007 kernsanierten und erweiterten 5-Parteienhaus bietet Ihnen auf 50,16 m² Wohnfläche und zwei Zimmern den reinsten Wohn(t)raum! Hier erwartet Sie u.a. viel Tageslicht, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad. Im Innenhof haben Sie die Möglichkeit, einen kleinen Balkon zu errichten, den Sie von der Küche aus betreten können.

Im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und in der Küche laufen Sie auf Korkparkett, im Flur und im

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

Badezimmer auf praktischen Fliesen. Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach verglaste Holzrahmen aus 2007. Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem gleichen Jahr.

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.

Profitieren Sie zusätzlich von einem ca. 6,31 m² großen Kellerabteil, einem gemeinsamen Waschmaschinen- und Trockenraum und einem gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Das Objekt wird momentan durch einen Miteigentümer verwaltet.

Die monatlichen Kosten für die Wohnung stellen sich laut Abrechnung für 2023 wie folgt zusammen:

- Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 1.019,00 € pro Jahr, monatlich 84,92 €.
- Nicht umlagefähige Kosten: 24,00 € pro Jahr zzgl. 245,04 € jährlich in die Rücklagenzuführung.
- Gesamtkosten: pro Jahr 1.288,04 €, monatlich 107,34 €
- Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 112,00 €.

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.10.2023 betrug 3.027,89 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 245,09 €. 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/3116239>

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...

Nach dem Eintreten gelangen Sie in den einladenden Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Wohnbereichen der Wohnung haben.

Gehen Sie nun in die Wohnung hinein, werden Sie von dem hellen Wohnbereich mit offener Küche verzaubert. Hier herrscht eine herrliche Atmosphäre aufgrund der tollen Lichtverhältnisse. Der warme Korkboden trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei.

Zu Ihrer Linken schließt sich die moderne Küche an. Diese überzeugt mit viel Stauraum, einem Whirlpool-Backofen mit Ceran-Kochfeld, einem Bosch-Geschirrspüler und einem Whirlpool-Kühlschrank mit Gefrierfach. Hier besteht die Möglichkeit, einen kleinen Südwestbalkon zu errichten, der über das bodentiefe Küchenfenster zu erreichen ist.

Wieder zurück im Flur gelangen Sie zur Linken in das Schlafzimmer mit Blick gen Nordosten und mehr als 14 m² Wohnfläche. Der große Einbauschränk bietet Ihnen viel Platz für Ihre Kleidungsstücke.

Gegenüber wartet das Tageslicht mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer, WC und Waschbecken auf Sie. Hier kann der Tag gut starten!

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.

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 | 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](#)