



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-71878

Kapitalanleger aufgepasst: 4 Zimmer mit großem Potenzial und Nähe zum KIT

Eckdaten

Kaufpreis

360.000,00 €

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	87,9 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2012
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Bodenart	Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.01.2028
Energiekennwert	107,7 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	22.01.2018
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 ist mit rund 310.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes Baden-Württemberg. Sie ist Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Karlsruhe und des Landkreises Karlsruhe und bildet selbst einen Stadtkreis (kreisfreie Stadt). Die Stadt ist Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und Teile der Südpfalz.

Die angebotene Wohnung liegt im Stadtteil Oststadt in zentrumsnaher Lage. Nicht weit entfernt liegt das Karlsruher Institut für Technologie, kurz KIT, eine Technische Universität des Landes Baden-Württemberg und nationales Forschungszentrum in der Helmholtz-Gemeinschaft.

Über die in Laufentfernung liegende Haltestelle Hirtenweg/Technologiepark gelangen Sie in wenigen Minuten in die Karlsruher Innenstadt, nach Durlach und zum Karlsruher Hauptbahnhof. Über den Fernverkehr am Karlsruher Hauptbahnhof und die nahe gelegene Autobahn A5 erreichen Sie schnell die Städte Mannheim, Stuttgart, Frankfurt (Main), Freiburg und Basel.

Mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen sind in wenigen Minuten fußläufig 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 Rewe, ein Aldi, ein Lidl, ein DM, ein Alnatura, mehrere Bäckereien und Restaurants, mehrere Zahn- und Allgemeinärzte und eine Apotheke in unmittelbarer Umgebung.

Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!

Objektbeschreibung

4 Zimmer in toller Lage und Nähe zum KIT!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese attraktiv geschnittene Wohnung mit 4 Zimmern in der Oststadt von Karlsruhe vor.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines 8-Parteienhauses, welches 1964 erbaut wurde. Die Wohnung umfasst ca. 87,86 m², verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Flur und WC.

Auf den Böden laufen Sie auf PVC. Geheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung von 2000, bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststoffrahmen aus dem Jahr 1995. Die obere Geschossdecke wurde 2012 gedämmt.

Zur Wohnung gehören ein Keller mit ca. 10,52 m² Fläche, ein Dachspeicher, ein gemeinschaftlicher

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

Fahrradraum sowie ein Außenstellplatz.

Seit dem 16.11.1966 ist die Wohnung an einen älteren Herrn vermietet. Der Mieter überlegt, bei Zunahme der gesundheitlichen Beschwerden aus der Wohnung auszuziehen. Die monatliche Kaltmiete beträgt 670,00 €.

Schnelles Internet ist u.a. mit Unitymedia/Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload verfügbar.

***Die laufenden Kosten stellen sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 2.680,84 € pro Jahr, monatlich 223,40 €.
Nicht umlagefähige Kosten: 560,57 € pro Jahr zzgl. 1.147,20 € jährlich in die Rücklagenzuführung.
Gesamtkosten: pro Jahr 4.388,61 €, monatlich 365,72 €
Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt monatlich 366,00 €.***

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 126.824,60 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 9.093,34 €. 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/3104396>

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

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

Zu Ihrer Linken öffnet sich das mehr als 22 m² große und helle Wohnzimmer mit angrenzender Loggia gen Südosten.

Zurück im Flur gelangen Sie gegenüber in die helle und freundliche Küche.

Weiter geht es in die drei Zimmer, welche als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden können.

Es schließen sich das separate WC mit Waschbecken und das Tageslichtbad an. Letzteres ist ausgestattet mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem Waschmaschinenstellplatz.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Hervorragend! Jetzt fehlt nur noch eine gemeinsame Besichtigung - wir freuen uns auf Ihre 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. 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 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

Das bieten wir Ihnen:

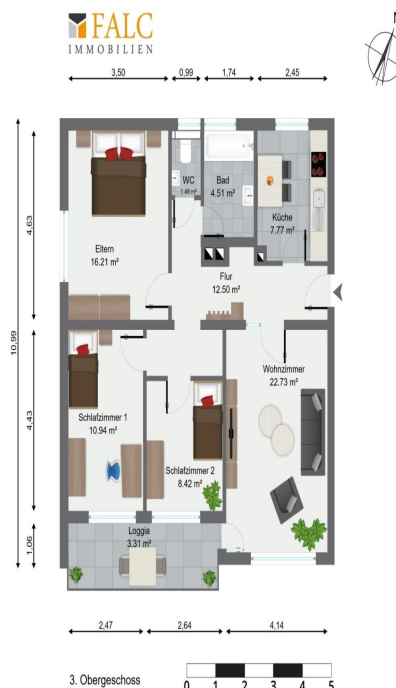
- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler*innen

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](#)