



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-72370

Attraktiv geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Aufzug und Balkon

Eckdaten

Kaufpreis

315.000,00 €

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	80,4 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1966
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernwärme
Befeuern	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.04.2029
Energiekennwert	122,2 kWh/(m²*a)
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Ausstellungsdatum	25.04.2019
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 drittgrößte 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 Mühlburg in verkehrsgünstiger Lage. Über die in Laufentfernung liegenden Haltestellen Entenfang sowie Karlsruhe-Mühlburg gelangen Sie in wenigen Minuten in die Karlsruher Innenstadt und zum Karlsruher Hauptbahnhof. Über den Fernverkehr am Karlsruher Hauptbahnhof und die nahe gelegenen Bundesstraßen 10 und 36 sowie die Autobahnen A5 und A8 erreichen Sie schnell die Städte Rastatt, Stuttgart, Mannheim, Frankfurt (Main), Freiburg und Basel.

Mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen sind in wenigen Minuten 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 Kaufland, ein Penny, mehrere Bäckereien und Restaurants, mehrere Zahn- und Allgemeinärzte und mehrere Apotheken in unmittelbarer Umgebung.

Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!

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

3 Zimmer mit Balkon und sofort beziehbar!

FALC Immobilien stellt Ihnen diese ansprechende 3-Zimmerwohnung in Karlsruhe-Mühlburg vor.

Das verkehrsgünstig gelegene 18-Parteienhaus wurde im Jahr 1966 fertiggestellt. Ihr neues Wohnglück umfasst ca. 80 m², verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Badewanne, separates WC, Flur und einem ruhig gelegenen Balkon nach Südwesten.

Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach verglaste Kunststoffrahmen aus 2019. Im Wohnzimmer, Flur, in der Küche sowie in Bad und WC laufen Sie auf hochwertigen Fliesen, in den Schlafzimmern und im Büro auf praktischem Laminat. Geheizt wird mit Fernwärme.

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

Zur Wohnung gehört ein ca. 3,6 m² großes Kellerabteil. In unmittelbarer Nähe gelegene Tiefgaragenstellplätze können für 40,00 € / Monat und Stellplatz angemietet werden.

Die monatlichen Kosten für die Wohnung stellen sich laut Wirtschaftsplan für 2025 wie folgt zusammen:

**Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 3.588,09 € pro Jahr, monatlich 299,01 €.
Nicht umlagefähige Kosten: 753,51 € pro Jahr zzgl. 925,50 € jährlich in die Rücklagenzuführung.
Gesamtkosten: pro Jahr 5.217,74 €, monatlich 434,81 €
Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt aktuell monatlich 440,00 €.**

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 43.685,87 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 2.700,30 €. 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/3114978>

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

(T)Räume zum Wohlfühlen

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie nach wenigen Stufen zum Aufzug. Mit diesem erreichen Sie bequem Ihr neues Wohnglück im 2. Obergeschoss.

Der einladende Flur der Wohnung heißt Sie freundlich willkommen. Den Gang entlang erreichen Sie den großzügigen und hellen Wohnbereich. Die hochwertigen Fliesen tragen zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.

Ihr Balkon gen Südwesten bietet Frischluftfanatikern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können. Genießen Sie hier einen guten Schluck Wein am Abend und beobachten Sie die Sonne beim Untergehen.

Die Küchenfee des Hauses wird sich über eine helle und moderne Küche freuen, ausgestattet mit genügend Stauraum für Geschirr und Vorräte, einem Siemens-Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrierkombination.

Nebenan wartet das separate WC auf Sie, gefolgt vom Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenstellplatz. Hier kann der Tag gut starten!

Ein Zimmer weiter gelangen Sie in das erste Schlafzimmer mit angrenzendem Büro. Bei Bedarf kann die vorhandene Trennwand zwischen den zwei Zimmern entfernt werden, um ein einziges größeres Zimmer zu erhalten.

Ein weiteres helles und schön geschnittenes Zimmer bietet sich aufgrund der Größe als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer an.

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

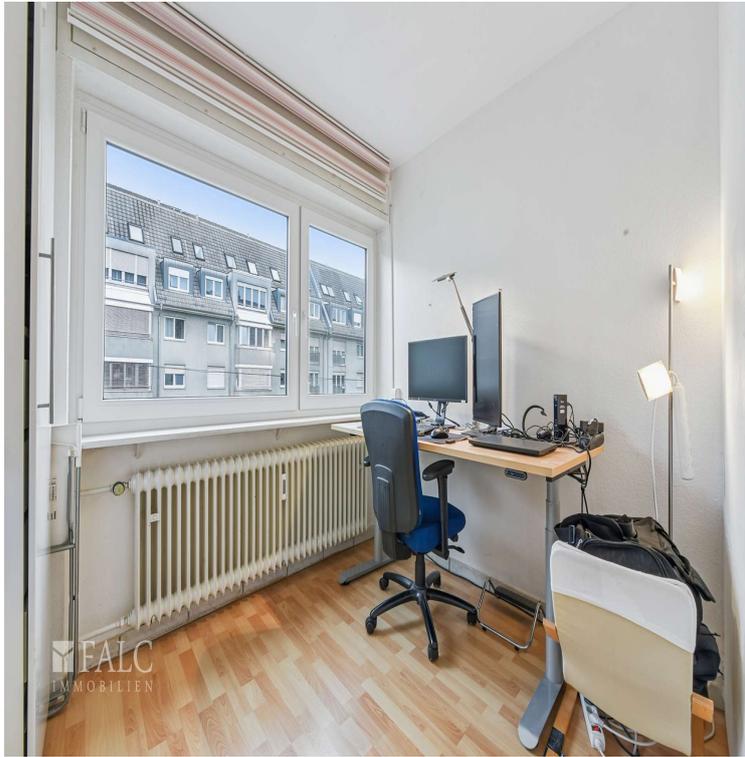
[Online ansehen](#)



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

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](#)