



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Clu-72838

Doppelhaushälfte mit Schopf im Sanierungsgebiet - Verwandeln Sie Potenzial in Wohnräume!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

350.000,00 €

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	106,2 m²
Grundstücksfläche	190,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1914
Zustand	Sanierungsbedürftig
Bad	Wanne, Dusche, Fenster, Pissoir
Bodenart	Teppich, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.10.2035
Energiebedarf	401.8
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	24.10.2025
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage in Grötzingen, einem charmanten Stadtteil im Osten von Karlsruhe. Die Hildastraße bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit Gehwegen und Tempo-30-Regelung. Die Umgebung ist geprägt durch viel Grün. Grötzingen verbindet naturnahe Ruhe mit guter Infrastruktur, hier lässt sich städtisches Leben mit Dorfcharakter ideal verbinden.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Einige Bäckereien, Metzgereien, Discounter, Banken und eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mehrere Kindertagesstätten, Schulen und Hortangebote sind bequem erreichbar. Kurze Wege und vielfältige Betreuungseinrichtungen machen Grötzingen zu einem idealen Wohnort für Kinder jeden Alters.

Die medizinische Versorgung ist optimal. Hausärzte und Fachärzte befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Grötzingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Streuobstwiesen, Parks und Wanderwege laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Sportbegeisterte nutzen das Hallenbad oder örtliche Sportvereine. Historische Wege und der Ortskern mit seinem kulturellen Charme machen die Umgebung besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine S-Bahnstation und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und verbinden Grötzingen schnell mit der Karlsruher Innenstadt sowie der Umgebung. Auch der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist in kurzer Zeit erreichbar, was Pendeln oder Reisen erleichtert.

Grötzingen vereint ruhige, naturnahe Wohnlage mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Der historische Ortskern, Naturflächen, Freizeitangebote und eine gute Nachbarschaft machen den Stadtteil zu einem attraktiven Ort zum Leben für Familien, Paare und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektbeschreibung

Verwandeln Sie Potenzial in Wohnträume!

FALC Immobilien präsentiert Ihnen diese Doppelhaushälfte mit individuellem Sanierungsfahrplan in Grötzingen.

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1914 bietet viel Potenzial für alle, die ein Zuhause nach

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

eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Auf einem 190 m² großen Grundstück stehen rund 106,18 m² Wohnfläche auf zwei Etagen mit fünf Zimmern bereit. Die Räume sind hell und großzügig und laden dazu ein, sie nach den eigenen Wohnideen zu gestalten.

Als Doppelhaus überzeugt das Objekt mit viel Licht, Freiraum und Privatsphäre. Wer Freude daran hat, ein Haus individuell zu gestalten und seinen Wohntraum zu verwirklichen, findet hier zahlreiche Möglichkeiten. Die Immobilie verbindet Geschichte und Charakter mit der Chance, ein einzigartiges Zuhause zu schaffen, das genau auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Im Jahr 2017 wurden die Fenster teilweise gegen doppelt verglaste PVC-Fenster ausgetauscht. Darüber hinaus wurden die Gas-Zentralheizung der Marke Buderus und das Tageslichtbad im Erdgeschoss erneuert. Die Eingangstür ist neuwertig. Im Erdgeschoss sind die Böden gefliest, die Decken mit Holzpaneelen verkleidet, die Zimmertüren aus Holz.

Der ausbaufähige Dachboden bietet die Chance, zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder ein Spielzimmer zu schaffen. Auch der Keller bietet Stauraum, u.a. für Technik. Der Hof kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden und lässt sich zu einem gemütlichen Außenbereich für Erholung, kleine Treffen oder kreative Projekte umgestalten. Ein Stellplatz und ein Schopf bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

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.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig und befindet sich in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet, das im Grundbuch vermerkt ist (Sanierungsverfahren "Grötzingen Ortsmitte"). Dadurch eröffnen sich attraktive Möglichkeiten zur Nutzung steuerlicher Sonderabschreibungen für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Um das Objekt energetisch auf den neuesten Stand zu bringen haben wir für Sie einen Überblick über die dabei entstehenden geschätzten Kosten (ca. 89.867 € ohne Berücksichtigung von Fördermitteln) von einem Energieeffizienzexperten erstellen lassen. Es bietet eine strukturierte Übersicht über die geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Dies ermöglicht eine transparente, planbare und wirtschaftlich attraktive Umsetzung der Sanierung. Ein Schaubild dazu finden Sie in den Bilddateien. Gerne stellen wir Ihnen den individuellen Sanierungsfahrplan und die empfohlenen Maßnahmen bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

Sie möchten die Wohnung gerne sofort besichtigen? Unser exklusiver 360° Grad-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/3141748>

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1914 wurde in massiver Bauweise auf einem 190 m² großen Grundstück errichtet.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über einen kleinen Flur in die Wohnräume. Die Küche können Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen planen und einbauen lassen. Das hell geflieste Tageslichtbad aus dem Jahr 2000 verfügt über eine ebenerdige Dusche und eine Badewanne. Eine kleine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum, der große Wohn- und Essbereich überzeugt mit viel Helligkeit.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie auf die Zwischenebene, auf der sich ein Gäste-WC befindet. Das Obergeschoss beherbergt die weiteren Zimmer, die Fußböden sind teils gefliest, teils mit Teppichboden belegt. Die Fenster bestehen aus Kunststoff und Holz, alle Wände sind tapeziert, die Zimmertüren aus Holz.

Der Dachboden ist ungedämmt, bietet jedoch viel Platz und die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum auszubauen. Der Keller befindet sich im Rohzustand und beherbergt die Gasheizung der Marke Buderus aus dem Jahr 2000. Im Zuge der Heizungserneuerung wurden die Gas- und Wasserleitungen erneuert.

Abgerundet wird das Angebot durch den Hof, der nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann, einen Stellplatz direkt am Haus sowie einen Schopf, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Insgesamt bietet dieses Doppelhaus viel Potenzial für alle, die ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten möchten, um ein individuelles Wohnkonzept mit Charakter und Raum zu verwirklichen.

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](#)



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

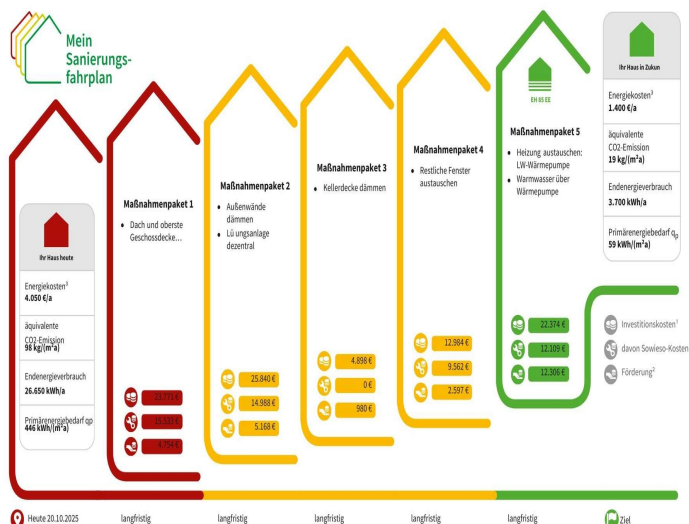
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenberechnung nach § 20 Abs. 2 Nr. 2a des Baugesetzbuchs (BauGB). Die tatsächlichen Ausführungskosten werden der Abweichungen zu den. Vor der Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des SPF gültigen Förderprogramme ermittelt und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

³ Die Energiekosten wurden mit zum Zeitpunkt der Erstellung des SPF aktuellen Energiepreisen für die derzeitigen und zukünftigen Energiepreise auf Basis des heutigen und zukünftigen erwartenden Energieverbrauchs für jedes Maßnahmenpaket berechnet. Die Energiepreise unterliegen Schwankungen. Gleichzeitig ist im Zusammenhang mit der CO₂-Steuerung mit einer Energiekostensteigerung zu rechnen (siehe auch Klage gegen Seite 11).

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)