



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-77328

Attraktiv geschnittene 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Aufzug in Karlsruhe-Durlach

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

275.000,00 €

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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	81,6 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Kunststoff, Laminat, Fliesen
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.08.2028
Energiekennwert	135.8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	08.08.2018
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, die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs mit rund 310.000 Einwohnern, ist nicht nur ein bedeutender Verwaltungs- und Technologiestandort, sondern auch ein lebendiges Oberzentrum für die Region Mittlerer Oberrhein und die malerische Südpfalz. Kulturelle Vielfalt, wirtschaftliche Stärke und ein hoher Lebensstandard prägen das Stadtbild.

Durlach, der größte Stadtteil Karlsruhes mit etwa 30.000 Einwohnern, überzeugt durch seine attraktive Lage im Osten der Stadt. Vom Rand der Rheinebene erstreckt sich Durlach über die sanften Hügel des Kraichgaus bis in den Nordschwarzwald. Seit Januar 2021 ist Durlach Teil des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord – ein echtes Plus für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig städtische Vorzüge genießen möchten.

Ihre neue Immobilie liegt nördlich der Durlacher Innenstadt in einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage, die Ihnen sowohl Privatsphäre als auch Nähe zur urbanen Infrastruktur bietet.

Das charmante Durlacher Zentrum erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Dank der hervorragenden Anbindung über den Bahnhof Durlach sowie die nahegelegene Autobahn A5 sind auch Städte wie Mannheim, Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg oder Basel schnell erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie alle weiterführenden Schulen. Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte wie Scheck-In Center, Netto und Aldi, ein dm-Drogeriemarkt, diverse Bäckereien, Restaurants, Ärzte (z. B. Zahnärzte, Internisten) und Apotheken befinden sich ganz in der Nähe.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus erholsamer Wohnlage und städtischem Flair – willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Karlsruhe-Durlach!

Objektbeschreibung

Eigener Wohn(t)raum oder Kapitalanlage - entscheiden Sie selbst!

FALC Immobilien präsentiert Ihnen diese attraktiv geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger und zentrumsnaher Lage von Karlsruhe-Durlach.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen 9-Parteienhaus, das im Jahr 1984 fertiggestellt wurde. Auf rund 81 m² Wohnfläche erwarten Sie 3,5 Zimmer, eine Küche, ein Flur, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Die Fenster stammen aus dem Baujahr und sind mit 2-fach verglasten Holzrahmen ausgestattet. In

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

der Küche wurde PVC verlegt, Bad und WC sind gefliest, im Wohnbereich sorgt robuster Laminatboden für eine wohnliche Atmosphäre. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung aus dem Jahr 2007.

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

Zur Wohnung gehören ein kleiner Dachspeicher, ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein großer Dachspeicher (Gemeinschaftseigentum) direkt über der Wohnung kann aktuell exklusiv als zusätzlicher Stauraum genutzt werden, da er nur von der Wohnung aus zu erreichen ist.

Seit 2005 ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete i.H.v. 730,00 € an einen Mieter vermietet. Ist die Wohnung zur Eigennutzung geplant, ist der Mieter offen dafür, aus der Wohnung auszuziehen.

Die monatlichen Kosten für die Wohnung stellen sich laut Wirtschaftsplan für 2026 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 1.601,74 € pro Jahr, monatlich 133,48 €.

Nicht umlagefähige Kosten: 749,73 € pro Jahr zzgl. 433,02 € jährlich in die Rücklagenzuführung.

Gesamtkosten: pro Jahr 2.784,49 €, monatlich 232,04 €

Die Höhe der Hausgeld-Vorauszahlung beträgt ab dem 01.01.2026 monatlich 233,00 €.

Das vorhandene Gemeinschaftsvermögen für das gesamte Objekt betrug zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 167.784,40 €, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 3.825,48 €. 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/3122742>

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

Betreten Sie das Haus und gelangen Sie nach wenigen Stufen zum Aufzug. Dieser bringt Sie bequem in den 4. Stock, von wo aus Sie nach nur wenigen weiteren Stufen Ihre neue Wohnung im Dachgeschoss erreichen.

Der einladende Flur empfängt Sie herzlich und führt Sie direkt in den lichtdurchfluteten Essbereich. Zu Ihrer Linken öffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit rund 21 m², perfekt für gemütliche Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden.

Die Küche – direkt neben dem Essbereich – bietet genügend Stauraum für Geschirr und Vorräte und ist mit einem Constructa-Backofen, einem Cerankochfeld sowie einem Siemens-Geschirrspüler ausgestattet. Hier wird das Kochen garantiert zum Vergnügen!

Im hinteren Bereich der Wohnung erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die individuell genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Vom kleineren der beiden Zimmer aus haben Sie einen wunderschönen Blick über die Dächer von Karlsruhe-Durlach bis zum Turmberg.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC, ein Waschbecken und eine Waschmaschine. Ein separates Gäste-WC rundet das Angebot ab.

Vorschläge für die Einrichtung der Wohnung finden Sie als Visualisierungen in den Bilddateien.

Hier gehen Ihre Wohnträume in Erfüllung.

Möchten Sie dieses Schmuckstück gerne persönlich besichtigen? Dann senden Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung bei einer individuellen Besichtigung näher zu zeigen!

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:

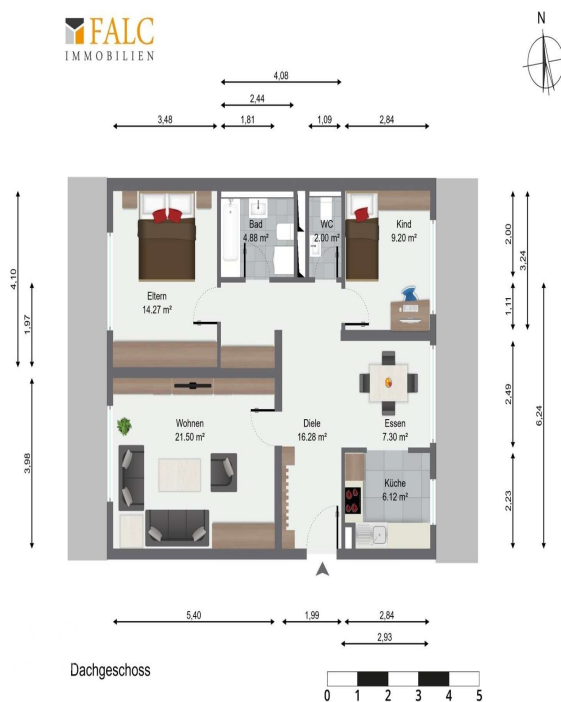
- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler*innen

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](#)