



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-Cltu-80050

**Attraktive Kapitalanlage: 1?Zimmer?Pflegeappartement im  
Senioren?Wohn? und Pflegeheim**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**135.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>50,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2003</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.06.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>120.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>23.06.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Das Haus Edelberg liegt nur ca. 50 m von der nächsten Bushaltestelle entfernt und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Oberderdingen. Den Amthof mit Rathaus, Bücherei, Glockenturm und der St. Laurentius Kirche erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Freibad und der 1993 angelegte Rosengarten liegen ebenfalls in direkter Nachbarschaft.**

**Über die Buslinien 143, 144 und 145, mit Haltestellen am Bahnhof Flehingen sowie im Industriegebiet Oberderdingen-Flehingen, ist die direkte Anbindung an die Stadtbahn S4 (Karlsruhe–Bretten–Eppingen) bequem erreichbar. Zusätzlich befindet sich die Bundesstraße B293 (Karlsruhe–Heilbronn) in unmittelbarer Nähe, was eine einfache und schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.**

**Die Gemeinde Oberderdingen im Naturpark Stromberg-Heuchelberg zählt heute über 11.000 Einwohner. Weinbau hat hier Tradition (erste urkundliche Erwähnung 1227) und prägt das Ortsbild: Weinproben, Weinfeste und Besenwirtschaften ziehen ganzjährig Besucher an. Ein vielfältiges Gastronomie- und Beherbergungsangebot, Schutzgebiete, zahlreiche Wanderwege, Aussichtspunkte, Grill- und Schutzhütten sowie der Rosengarten mit über 60 Rosensorten bieten viel Erholungswert.**

**Hier fehlt es an nichts - erLEBEN Sie es selbst!**

## Objektbeschreibung

**Renditestark und ideal zur eigenen Vorsorge!**

**FALC Immobilien präsentiert Ihnen dieses freundliche 1-Zimmer-Pflegeapartment im Senioren-Zentrum Edelberg in Oberderdingen.**

**Das helle Apartment im Dachgeschoss des im Jahr 2003 erbauten Wohn- und Pflegeheims verfügt über etwa 23 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es bietet ein Zimmer, ein barrierefreies Bad mit ebenerdiger Dusche und ist geschmackvoll eingerichtet. Zuzüglich 27,56 m<sup>2</sup> anteilige Gemeinschaftsflächen, beispielsweise Speisesaal, Fernsehraum etc. ergibt sich eine Gesamtfläche von 50,63 m<sup>2</sup>.**

**Diese Immobilie bietet Ihnen eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit zahlreichen Vorteilen. Derzeit erzielt das Apartment eine monatliche Nettomiete von 459,14 € (nach Abzug aller Kosten), welche im Rahmen eines Globalmietvertrags mit dem Betreiber garantiert ist: Die Mietzahlungen sind unabhängig von der Belegung, was für eine stabile Ertragslage sorgt. Der langfristige Mietvertrag mit der Betreibergesellschaft läuft bis zum 31. Juli 2027. Danach bestehen Optionen zur Verlängerung, entweder jährlich oder alle fünf Jahre. Eine weitere attraktive**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Komponente ist die Mieterhöhungsoption im Vertrag, die eine Anpassung an die regionale Mietindexsteigerung von über 10 % innerhalb von fünf Jahren erlaubt.***

***Eigentümer und deren Angehörige genießen ein bevorzugtes Belegungsrecht in derzeit 26 Einrichtungen der Betreibergesellschaft in Nord?Baden?Württemberg (www.haus-edelberg.de), darunter Standorte in Karlsruhe, Schwäbisch Gmünd, Speyer, Pfinztal, Lauffen am Neckar, Kernen im Remstal, Ludwigsburg, Bellheim, Weingarten (Baden), Bietigheim (Baden), Eppelheim, Neulußheim. Dieses Recht gilt jeweils nach den aktuellen Vertrags- und Aufnahmebedingungen.***

***Für den Eigentümer entstehen keinerlei Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Betreuungsverträgen der Mieter. Die Betriebskosten werden bequem und transparent durch die Hausverwaltung abgerechnet.***

***Das Gemeinschaftseigentum wurde bereits umfassend und nachhaltig modernisiert. So wurden unter anderem die Trennung der Lösch? und Trinkwasserleitungen umgesetzt, um höchste Sicherheitsstandards zu gewährleisten. Zudem fand eine umfangreiche Sanierung der brandschutzrelevanten Installationen in Küche und öffentlichen Bereichen statt. Seit 2024 werden weitere Maßnahmen im Eigentümerverbund umgesetzt, um die Immobilie dauerhaft zukunftssicher zu machen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen ist bereits durch die Eigentümergemeinschaft abgedeckt.***

***Sie würden sich die Immobilie 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/3136117>***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Wohnen nach Wunsch — von betreutem Wohnen bis zur 24-Stunden-Pflege.**

**Das Appartement verfügt über moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster. Hohe Sicherheit und Bequemlichkeit im Alltag bietet das seniorengerechte Bad mit einer barrierefreien Dusche und einem WC. Mobiliar und Inventar bleiben im Eigentum des Betreibers, sodass für den Eigentümer keine zusätzlichen Anschaffungs- oder Modernisierungskosten anfallen.**

**Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet. Die Anlage besticht durch eine gepflegte Gartenanlage und ausreichend Besucherparkplätze. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2003.**

**Das Senioren-Wohnstift mit Pflege- und heimgelundenem Wohnbereich bietet umfassende Versorgungs- und Betreuungsleistungen: pflegerische Dienste von einfacher bis schwerster Pflege (Pflegestufe „Null“ bis „Drei“), Verpflegung im Restaurant, Reinigung der Appartements, Wäscheversorgung sowie ständigen Notruf. Neben vollstationären Pflegeplätzen, die auch für Schwerstpflegefälle ausgestattet sind, steht ein Kurzzeitpflegeangebot zur Verfügung — ideal, um Urlaubszeiten oder berufliche Abwesenheit betreuender Angehöriger zu überbrücken. Im heimgelundenen Wohnbereich, geeignet für Senioren, die sich noch fit fühlen und doch eine enge Einbindung ins Stift wünschen, werden Leistungen zeitlich flexibel und bedarfsgerecht erbracht.**

**Für Gemeinschaft und Freizeit stehen umfangreiche Einrichtungen zur Verfügung: ein einladender Speisesaal, eine Bibliothek, ein Fernsehraum, Angebote wie Ergotherapie und ein Gymnastikraum sowie ein Andachtsraum. Ergänzend dazu gibt es eine integrierte Begegnungsstätte der Gemeinde, die als wichtiges Bindeglied zwischen den Bewohnern und der Ortsgemeinschaft fungiert sowie ein vielfältiges Veranstaltungsangebot.**

**Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner wurden Möbel auf den Fotos teilweise virtuell visualisiert.**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### Wir wollen Sie!

Als selbstständige Immobilienmakler (m/w/d)

**Das bieten wir Ihnen:**

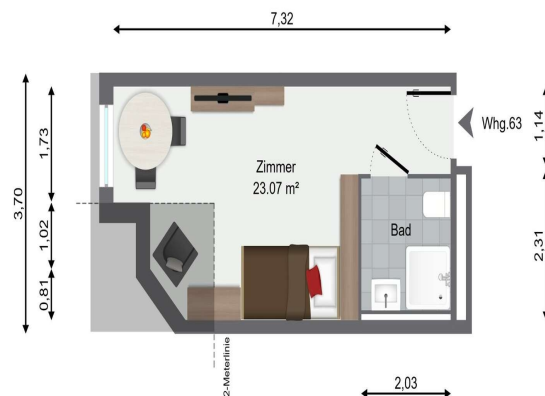
- ✓ Unterstützung durch das FALC Mentorenprogramm
- ✓ Attraktive Einkommensperspektiven
- ✓ Eine sympathische Gemeinschaft von mehr als 250 Immobilienmakler\*innen

**Jetzt bewerben!**

karlsruhe-ost@falcimmo.de 0176 / 859 20 935 [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)



**EINFACH MEHR.**



Dachgeschoss



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)