



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

Objektnummer FALC-DH-57634

**4 Zi. Whg in toller Lage in Spessart! Solide Rendite!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>430.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>125,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>626,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Mit Warmwasser**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**04.07.2034**

**116,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Ja**

**Erdgas leicht**

**D**

**05.07.2024**

**2014**

**Wohngebäude**

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Ettlingen ist eine Stadt in Baden-Württemberg, etwa 8 Kilometer südlich von Karlsruhe gelegen. Sie ist nach Karlsruhe und Bruchsal die drittgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden.***

***Die Stadt Ettlingen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto in der Innenstadt von Ettlingen. Dort finden Sie weitere Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Der Autobahnanschluss zur A5 ist in 12 Minuten zu erreichen.***

***Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Spessart, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. In Spessart sind etwa 2.800 Einwohner gemeldet.***

***In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die in nur wenigen Gehminuten erreicht werden können, was diese Gegend besonders familienfreundlich macht.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig nur wenige Minuten entfernt, was schnellen Zugang zu den umliegenden Stadtgebieten ermöglicht. Dadurch wird eine bequeme und umweltfreundliche Mobilität gewährleistet, ideal für Berufspendler und Freizeitaktivitäten.***

***Ebenfalls von Bedeutung ist die gute Erreichbarkeit des nächstgelegenen internationalen Flughafens Stuttgart, der sich in einer komfortablen Entfernung befindet und somit schnelle und unkomplizierte Reisen ins Ausland ermöglicht.***

***Die Nähe zu wichtigen Autobahnen bietet zudem eine hervorragende Individualmobilität. In wenigen Minuten erreichen Sie die A5, was Ihnen Flexibilität und Unabhängigkeit im täglichen Pendelverkehr und für längere Reisen sichert.***

***Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre ideale Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und hervorragender Anbindung aus, sowie die ärztliche Versorgung im Ort.***

**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*

## **Objektbeschreibung**

***Zum Verkauf steht eine großzügige und moderne Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Etagen und 4 Einheiten. Die Wohnung liegt im Obergeschoss und verfügt über 4 Zimmer, 1 Bad sowie ein Gäste-WC und hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 626 m<sup>2</sup>.***

***Die Wohnung wurde im Jahr 2021 modernisiert und verfügt über einen hochwertigen Bodenbelag aus Fliesen, Parkett und Vinylboden. Im Bad wurden die Objekte WC, Dusche, Waschbecken inklusive der Armaturen erneuert. Eine Garage sowie ein Abstellraum im Keller bieten ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit auch eine attraktive Rendite für Kapitalanleger.***

***Im Erdgeschoss des Hauses praktiziert ein Zahnarzt.***

***Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

- Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmerwohnung, Küche, Bad, Gäste-WC
- Abstellraum im Keller
- Balkon mit schönem Ausblick, inclusive Markise
- Tageslichtbad
- 1 Garage und Stellplatz davor
- Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>
- Waschraum im Keller
- Gepflegte Grünanlage
- Böden aus Parkett, Vinyl und Fliesen
- Fassade in 2022 frisch gestrichen
- neue Rollläden auf der Nord- und Westseite
- Hausgeld 252,- € davon sind 62,- € nicht umlegbare Kosten

**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**

*Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall und ist nach persönlicher Absprache möglich.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und eigenen Erhebungen. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.*

*Netz: 0721 - 276 677 90*

*Mobil: 0179 - 68 12 144*

*FALC Immobilien*

*Dieter Haselmayer*

*Pfinztalstr. 59*

*76227 Karlsruhe - Durlach*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie auch gerne beim Immobilienverkauf.*

**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](#)