



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DH-58772

## Grundstück in Waghäusel, für EFH oder Gewerbe

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>125.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>478,72 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>282,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>282,0 m<sup>2</sup></b>

**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

*DV Verkabelung*

## **Energieausweis**

*Geltende EnEV  
Gebäudeart*

*Nicht nötig  
Wohngebäude*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Waghäusel liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, etwa in der Mitte zwischen den Städten Karlsruhe und Mannheim und hat Stand Mai 2023 Gesamteinwohneranzahl von 22.234. In den Ortsteilen teilt es sich wie folgt auf:*

*Kirrlach: 9.715  
Waghäusel: 1.167  
Wiesental: 11.352*

*Waghäusel liegt verkehrsgünstig. Die fünf Kilometer entfernte Anschlussstelle Kronau/Waghäusel der A 5 bindet die Stadt an das Fernstraßennetz an. Die Bundesstraße 36 führt direkt an der Stadt vorbei.*

*In der großen Kreisstadt gibt es zwei Bahnstationen, die beide an der Rheintalbahn (Mannheim –Karlsruhe –Speyer) liegen und von der Deutschen Bahn im Halbstundentakt bedient werden. Der Bahnhof Waghäusel liegt im Südwesten des Stadtteils Waghäusel.*

*In der Großen Kreisstadt Waghäusel gibt es neben vier Grundschulen an fünf Standorten auch eine Realschule. Seit dem Schuljahr 2014/2015 gibt es zudem eine Gemeinschaftsschule, an welcher die zwei bisherigen Werkrealschulen auslaufen.*

*Kindergärten und Ärzte sind im Ort ebenfalls alle fußläufig aufzufinden.*

**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**

***Sie möchten Ihren individuellen Wohnraum verwirklichen? Dann sind Sie hier genau richtig!***

***Rheintalbahnstraße 32a in Waghäusel.***

***FALC Immobilien macht Sie mit diesem Inserat auf einen freien Bauplatz in Waghäusel aufmerksam.***

***Hier haben Sie 282 m<sup>2</sup> Grundstück für Ihren Wohnraum, in einer Sackgasse und direkter Lage an der Bahnverbindung Bruchsal - Mannheim - Speyer.***

***Die unmittelbare Lage zur Bahntrasse erfordert nach einem Schallschutzgutachten Maßnahmen um die gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen.***

***Nebenan liegt der denkmalgeschützte alte Bahnhof, welcher somit bei einem Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden muss.***

***Dieses Baugrundstück ermöglicht Ihnen den die ersten Schritt, um den Grundstein für Ihr neues individuelles Eigenheim zu setzen. Das Grundstück ist voll erschlossen und kurzfristig mit einem EFH bebaubar, gemäß § 34 BauGB (umliegende Bebauung).***

***Altlasten sind für das Flurstück nicht eingetragen.***

***Energieausweis wird erstellt.***

## **Ausstattung**

***- 282 m<sup>2</sup> Baugrundstück***

***- bebaubar gemäß § 34 BauGB (umliegende Bebauung)***

***- 2 Vollgeschosse möglich***

***- im hinteren Bereich 6 Meter tiefe Ausgleichsfläche ( nicht bebaubar, dient als reine Gartenfläche )***

***- Baufenster ca. 10,0 Meter x 10,0 Meter***

**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: 07251 - 44 13 404*

*Mobil: 0179 - 68 12 144*

*FALC Immobilien*

*Dieter Haselmayer*

*Prof.-A.-Riffel-Str. 9*

*76689 Karlsdorf-Neuthard*

*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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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)

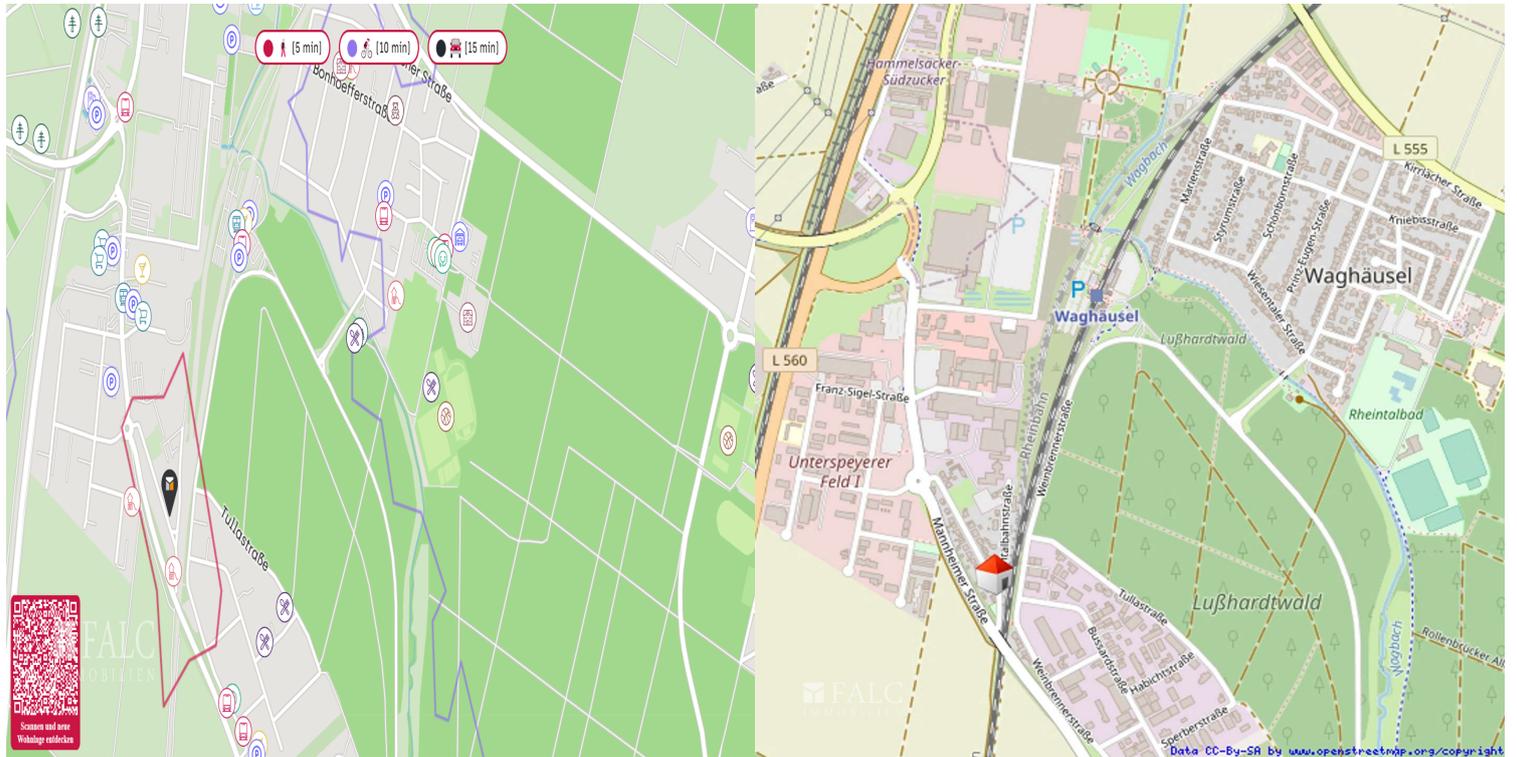
[Online ansehen](#)



# 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)

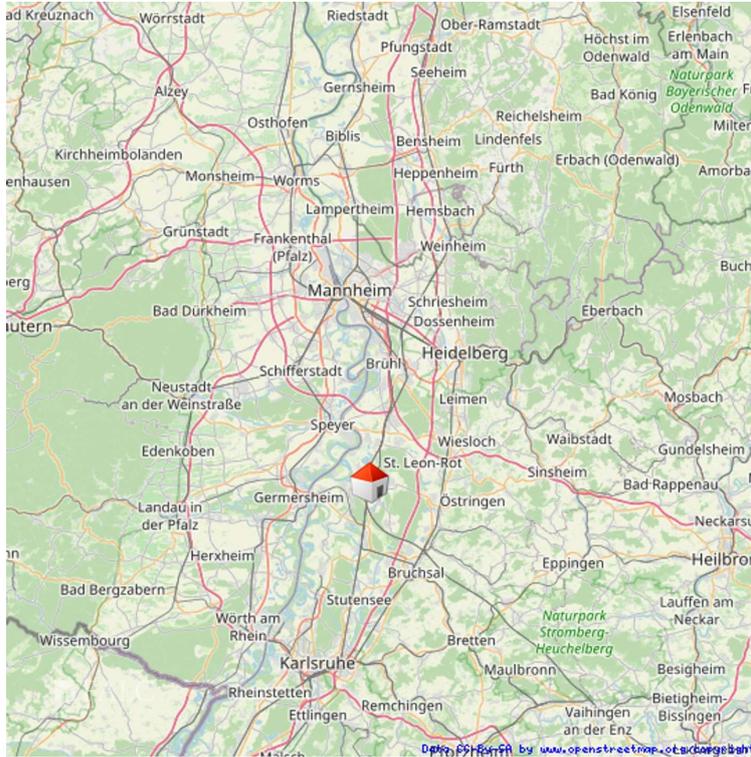
[Online ansehen](#)



WP 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](#)