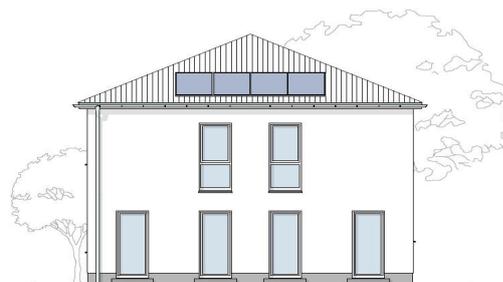
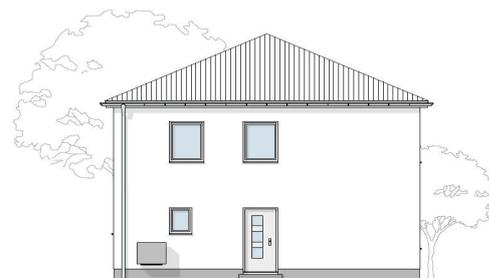




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-DH-63945

**Stadtvilla mit 131 m<sup>2</sup> Wfl. zum bezahlbaren Preis, incl. Grundstück !!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**456.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt.**

**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>131,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>282,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>

<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</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**

**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.**

**Das angebotene Grundstück liegt in der Rheintalbahnstraße in Wiesental.**

**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

## **Objektbeschreibung**

**Stadtvilla mit 131 m<sup>2</sup> Wfl. zum bezahlbaren Preis, incl. Grundstück !!**

***Diese projektierte Stadtvilla besticht durch ihre perfekte Planung für die junge Familie. Ein großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich im EG, inklusive Gästezimmer und 3 geräumige Schlafzimmer mit Wohlfühlbad im OG komplettieren dieses Raumangebot***

***Die 3-fach verglasten bodentiefen Fenster im Erdgeschoss durchfluten den Unverbesserlichen V130 mit strahlendem Tageslicht und schaffen so eine wohlige Atmosphäre in den 131,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Selbst im Gäste-WC und HAR findet das Tageslicht seinen Weg in das Heinz von Heiden Massivhaus und lässt es strahlen. Zusätzlich bieten wir eine Festpreisgarantie von unschlagbaren 15 Monaten an. Die Abbildung zeigt eine Ausstattungsvariante die nach Ihren Wünschen angepasst werden kann.***

***Die Unverbesserlichen erlauben jedem noch so kleinen Geldbeutel sich seinen Traum vom Eigenheim zu erfüllen.***

***Der Traum vom eigenen Haus ist bei vielen Bauinteressierten ungebrochen, die Hürde Hausbau jedoch so hoch wie noch nie. Steigende Hauspreise und Zinsen auf Rekord-Niveau sorgen dafür, dass große Zweifel für das Projekt Hausbau entstehen. Heinz von Heiden kann viele dieser Unsicherheiten nehmen, denn mit dem Hausbauunternehmen aus Isernhagen bei Hannover sind Sie auf der sicheren Seite. Neben einer überdurchschnittlichen Eigenkapitalquote, einem unschlagbaren Preis-Leistungsverhältnis können Sie sich auf eine ausgezeichnete Produktqualität und Zuverlässigkeit verlassen.***

***Im Preis nicht enthalten sind die Bodenbeläge und Malerarbeiten, sowie Baunebenkosten, Außenanlage und Kaufnebenkosten.***

**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**

- *Luft/Wasser-Wärmepumpe*
- *Fußbodenheizung*
- *Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung*
- *elektrische Alurollläden*
- *Schallschutzfenster*
- *Schallschutzziegel*
- *Schallschutzdämmung*
- *bodentiefe beflieste Dusche*
- *Außenwasserhahn*
- *Bad und WC gefliest*

*Im Preis nicht enthalten sind die Bodenbeläge und Malerarbeiten, sowie Baunebenkosten, Außenanlage und Kaufnebenkosten.*

**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 Beratung lohnt sich auf jeden Fall und ist nach persönlicher Absprache mit einem Fachberater von Heinz von Heiden möglich.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Herstellers. 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)

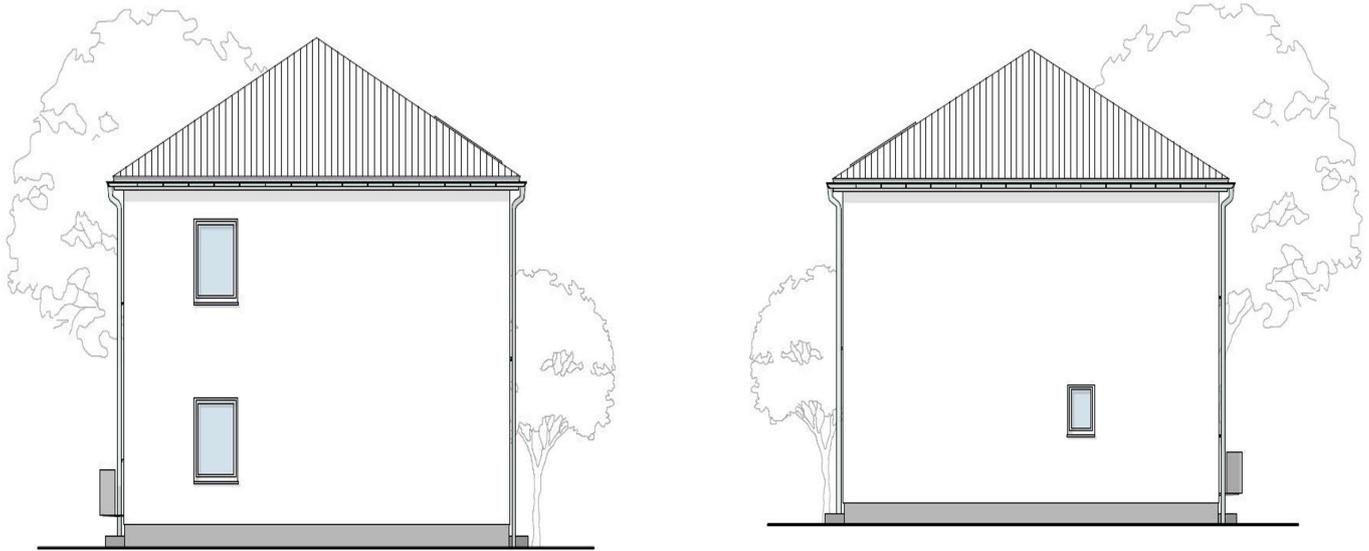
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

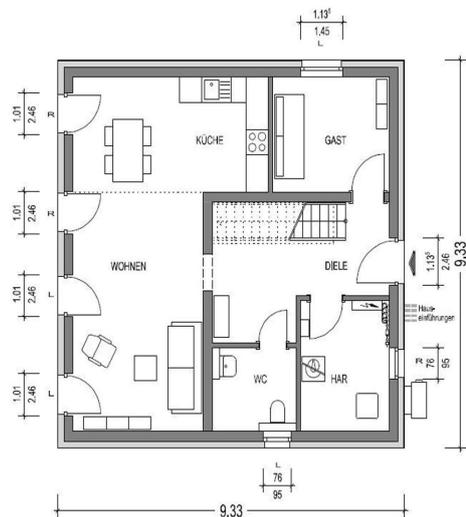
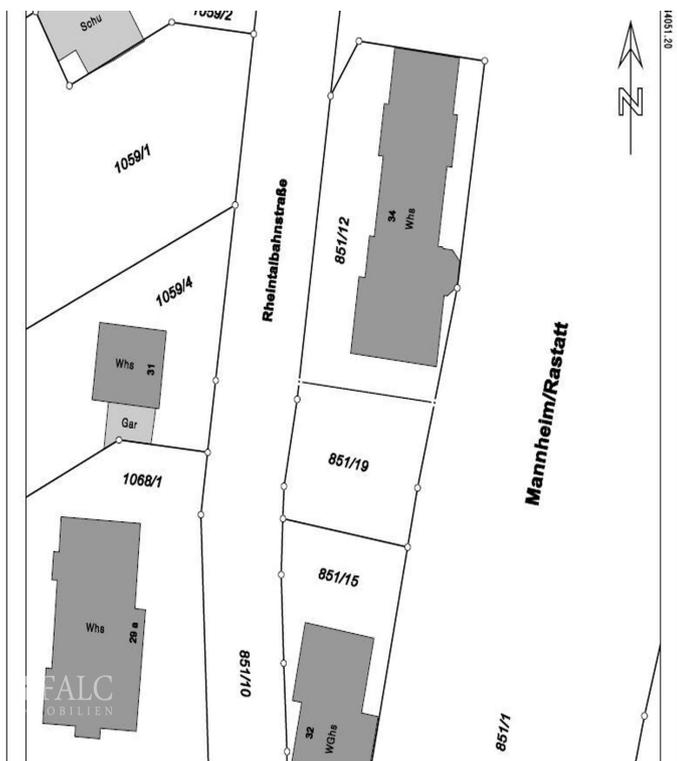
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Räume	Wohnfläche nach WoFIV	Grundfläche nach DIN 277
WOHNEN	20.41 m <sup>2</sup>	19.96 m <sup>2</sup>
KÜCHE	14.45 m <sup>2</sup>	14.33 m <sup>2</sup>
GAST	8.48 m <sup>2</sup>	8.48 m <sup>2</sup>
WC	4.42 m <sup>2</sup>	4.42 m <sup>2</sup>
DIELE	11.00 m <sup>2</sup>	13.06 m <sup>2</sup>
HAR	7.31 m <sup>2</sup>	7.31 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>66.07 m<sup>2</sup></b>	<b>67.56 m<sup>2</sup></b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

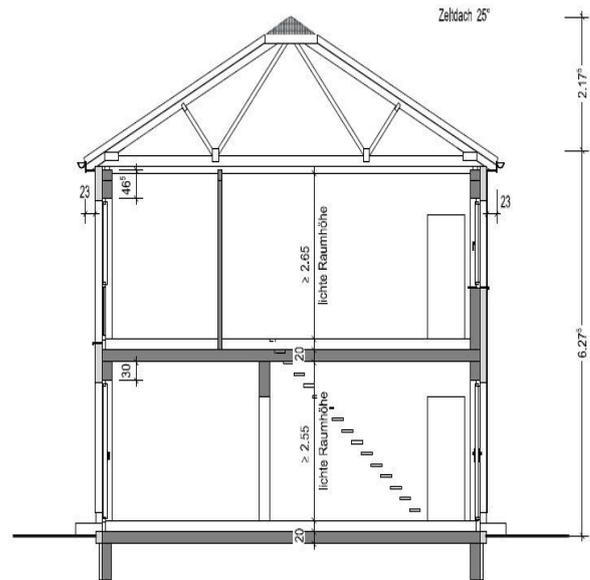
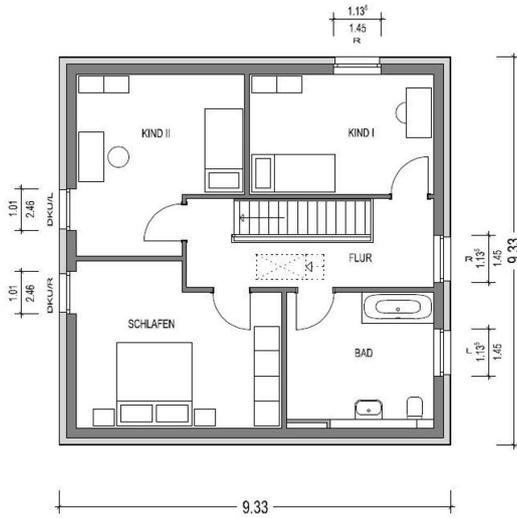
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Räume	Wohnfläche nach WoFIV	Grundfläche nach DIN 277
SCHLAFEN	17.71 m <sup>2</sup>	17.54 m <sup>2</sup>
KIND I	12.43 m <sup>2</sup>	12.43 m <sup>2</sup>
KIND II	15.25 m <sup>2</sup>	15.08 m <sup>2</sup>
BAD	11.05 m <sup>2</sup>	11.05 m <sup>2</sup>
FLUR	9.08 m <sup>2</sup>	12.33 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>65.52 m<sup>2</sup></b>	<b>68.43 m<sup>2</sup></b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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](#)