



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DH-70349

**Seltene Gelegenheit in Karlsdorf / optimal für Einfamilienhaus**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**330.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Grundstücksfläche**

**495,0 m<sup>2</sup>**

### **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*

**Geltende EnEV  
Gebäudeart**

**Nicht nötig  
Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

***Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine kinderfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Spielplätze, die für Spaß und Abenteuer sorgen. Der nächste Spielplatz ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine sichere Umgebung für Kinder zum Spielen und Toben.***

***Für die Kleinsten gibt es gleich mehrere Kindergärten in der Nähe. Der Kindergarten St. Elisabeth und der Kindergarten Don Bosco sind beide bequem zu Fuß erreichbar. Diese Einrichtungen bieten eine liebevolle Betreuung und fördern die frühkindliche Entwicklung in einer familiären Atmosphäre.***

***Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut vertreten. Die Schönbornschule ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet eine solide schulische Ausbildung. Für die gesundheitliche Versorgung ist ebenfalls gesorgt: Eine Gemeinschaftspraxis befindet sich in der Nähe und bietet umfassende medizinische Betreuung.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt, und der Bahnhof Karlsdorf ist ebenfalls in der Nähe, was Pendeln oder Ausflüge in die Umgebung erleichtert. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A5 schnell erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet.***

***Die Flughäfen Frankfurt, Stuttgart und Baden-Baden bieten zusätzliche Reisemöglichkeiten. In der Umgebung gibt es zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Drogerien, die den täglichen Bedarf decken.***

***Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und kinderfreundlicher Umgebung, die das Leben für Familien angenehm und unkompliziert macht.***

**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**

*Willkommen auf diesem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 495m<sup>2</sup>, das sich ideal für Ihr neues Zuhause eignet. Das Grundstück lässt sich nach dem Bebauungsplan Kohlfahrtwiesen-Ost beplanen. Diesen können Sie bei uns auf Anfrage erhalten. Es können zwei Vollgeschosse realisiert werden.*

*Die Straßen sind wenig befahren, was für eine entspannte Atmosphäre sorgt. Der angrenzende Gehweg ist breit und lädt zu Spaziergängen ein. Die Nähe zu einem gepflegten Sportplatz bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.*

*Ein Blick aus der Vogelperspektive zeigt die optimale Ausnutzung des Grundstücks. Die rechteckige Form ermöglicht eine flexible Planung Ihres zukünftigen Hauses. Die umliegenden Häuser sind modern und stilvoll, was das Gesamtbild der Nachbarschaft abrundet.*

*Die Lage des Grundstücks ist ideal für Familien, die eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend suchen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Kombination aus Lage, Größe und Umgebung macht das Grundstück zu einer perfekten Wahl für Ihr neues Zuhause.*

## **Ausstattung**

- 495 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- bebaubar nach B-Plan Kohlfahrtwiesen - Ost
- 2 Vollgeschosse zulässig
- GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- maximale Wandhöhe 7,0 m
- maximale Gebäudehöhe 11,50 m

**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 möglich.*

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

*Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme.*

*Mobil: 0179 - 68 12 144*

*Tel.: 07251 - 44 13 404*

*E-mail: [dieter.haselmayer@falcimmo.de](mailto:dieter.haselmayer@falcimmo.de)*

**FALC Immobilien**

**Dieter Haselmayer**

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

**76689 Karlsdorf-Neuthard**

*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 ! Rufen Sie uns einfach an oder kontaktieren uns per E-mail !*

**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)

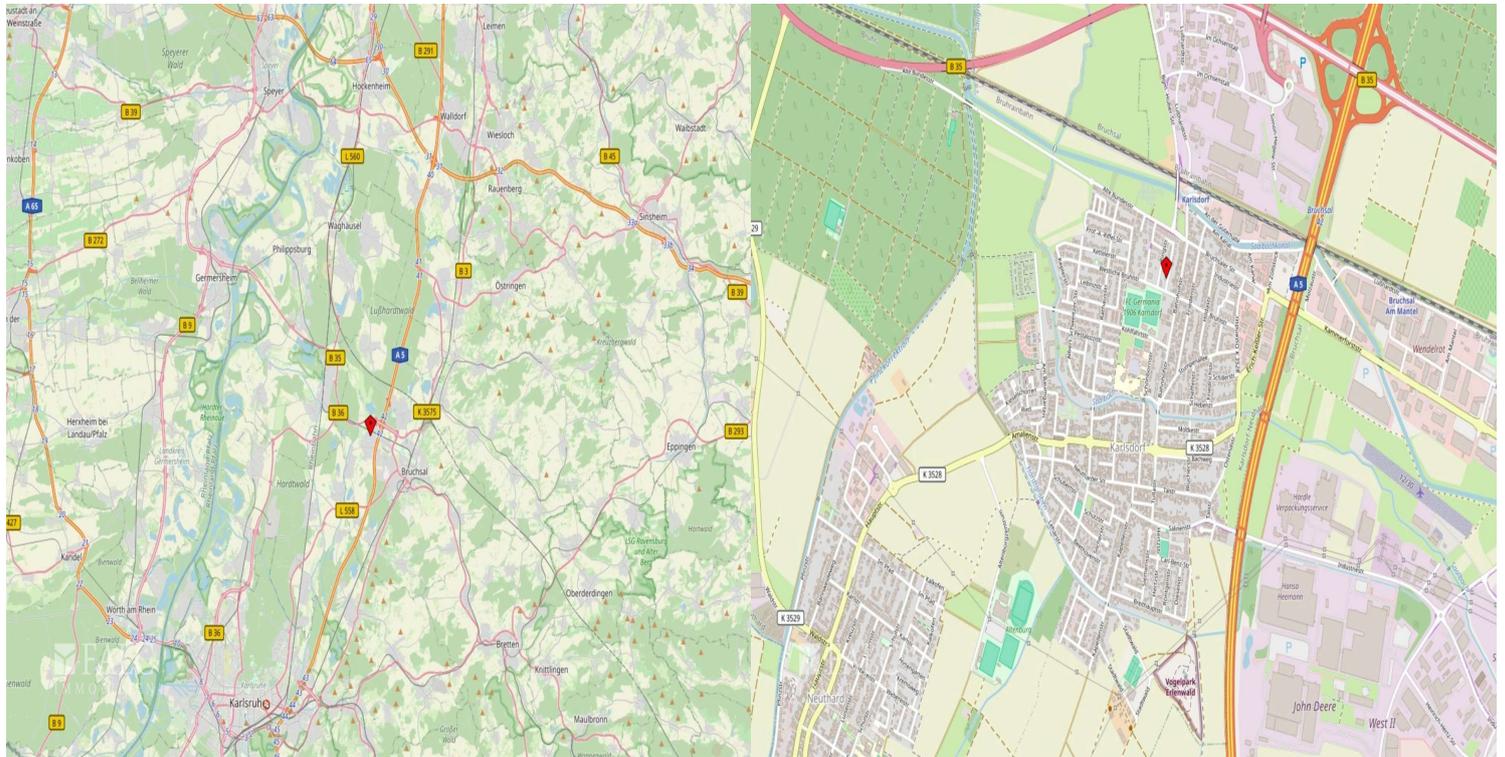
[Online ansehen](#)



# 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](#)

