*Objektnummer FALC-DH-71474*

# *EG Wohnung mit Garage und großem Gartenanteil !!*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***260.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***2.452,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben*** |

| | |
|---|---|
| *Wohnfläche* | *106,0 m²* |
| *Grundstücksfläche* | *777,0 m²* |
| *Gesamtfläche* | *229,0 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *5,0* |
| *Anzahl Badezimmer* | *1,0* |
| *Anzahl Stellplätze* | *1,0* |
| *Anzahl Balkone* | *1,0* |
| *Anzahl Terrassen* | *1,0* |
| *Baujahr* | *1974* |
| *Bad* | *Dusche, Wanne, Fenster* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Kunststoff, Laminat* |
| *Heizungsart* | *Zentral* |
| *Befeuerung* | *Öl* |
| *Stellplatzart* | *Garage* |
| *Gartennutzung* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |
| *Gäste-WC* | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Bedarfsausweis* |
| *Gültig bis* | *01.05.2035* |
| *Energiebedarf* | *268,7* |
| *Energieträger* | *Öl* |
| *Energieeffizienzklasse* | *H* |
| *Ausstelldatum* | *02.05.2025* |
| *Geltende EnEV* | *Liegt bei Besichtigung vor* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Bushaltestelle Ostenstraße, die eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn ein weiterer Pluspunkt, während der Flugplatz Speyer/Ludwigshafen in etwa 3,5 km Entfernung für Reisende von Interesse sein könnte.***

***In der direkten Umgebung gibt es zahlreiche Möglichkeiten, den Alltag bequem zu gestalten. Der nächste Supermarkt, EDEKA Garcia, ist in etwa 1 km Entfernung zu finden und bietet eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs. Für frische Backwaren sorgt die Bäckerei Ebner, die in weniger als 1 km Entfernung liegt.***

***Für Familien mit Kindern sind die kurzen Wege zu den Bildungseinrichtungen besonders vorteilhaft. Die Grundschule Rheinhausen ist in etwa 700 m erreichbar, während der Katholische Kindergarten St. Katharina nur rund 500 m entfernt ist. Dies ermöglicht einen stressfreien Start in den Tag für die Kleinen.***

***In der Freizeit bietet die Umgebung ebenfalls viel Abwechslung. Der nahegelegene Park lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während das Rheinhaus Gym in etwa 700 m Entfernung sportliche Aktivitäten ermöglicht. Für kulinarische Genüsse sorgt das Restaurant Zum Vogelpark, das nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist.***

***Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ausgewogene Mischung aus praktischer Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.***

## *Objektbeschreibung*

***Beim Betreten der EG-Wohnung in einem Zweifamilienhaus, werden Sie von einem großzügigen Flur empfangen, der direkt zum Esszimmer führt. Von da gelangen Sie durch eine breite Öffnung in das Wohnzimmer, das ausgestattet mit großen Fenstern ist. Es bietet viel Tageslicht und Zugang zum Balkon, der ideal für entspannte Abende im Freien ist. Über einen weiteren Flur erreicht man das Gästezimmer, das Bad und das geräumige Schlafzimmer.***

***Die Küche befindet sich im vorderen Bereich der Wohnung und bietet ausreichend Stauraum für alle Kochutensilien. Das Gäste-WC und Büro erreicht man über das Treppenhaus (siehe Grundriss).***

***Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.***

***Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum gemeinschaftlichen Garten, der viel Platz für Kinder zum Spielen bietet, sowie ein gemeinsamer Partyraum der von beiden Wohnungen im Haus genutzt wird. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und die Garage sorgt für einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug.***

***Das Haus, erbaut 1974, hat im EG eine Wohnfläche von 106m² und bietet mit ihrer Energieeffizienzklasse H noch Potenzial für Modernisierungen. Der Kaufpreis beträgt 260.000,- €.***

***Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und einem schönen Außenbereich suchen.***

## *Ausstattung*

***- 5 Zimmer-Wohnung***

***- 106 m² Wohnfläche***

***- großer Garten in Gemeinschaft mit der OG Wohnung***

***- großer gemeinsamer Partyraum im Keller***

***- Garage***

## *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.***
***Mobil: 0179 - 68 12 144***
***Tel.: 07251 - 44 13 404***
***E-mail: 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 !***

FALC
IMMOBILIEN
FALC
Zum Exposé

FALC
FINANCE
Finanzierung berechnen

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

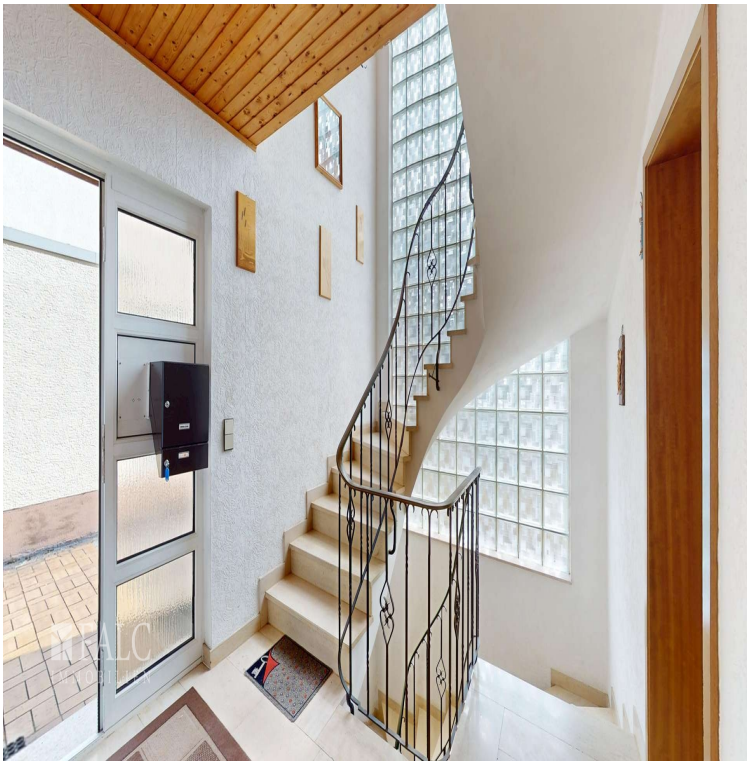
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

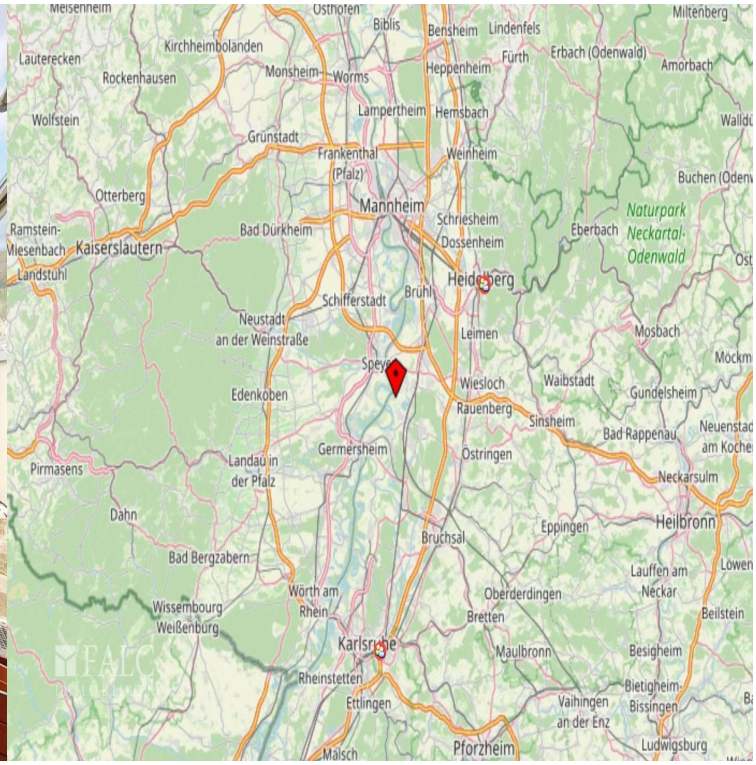


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

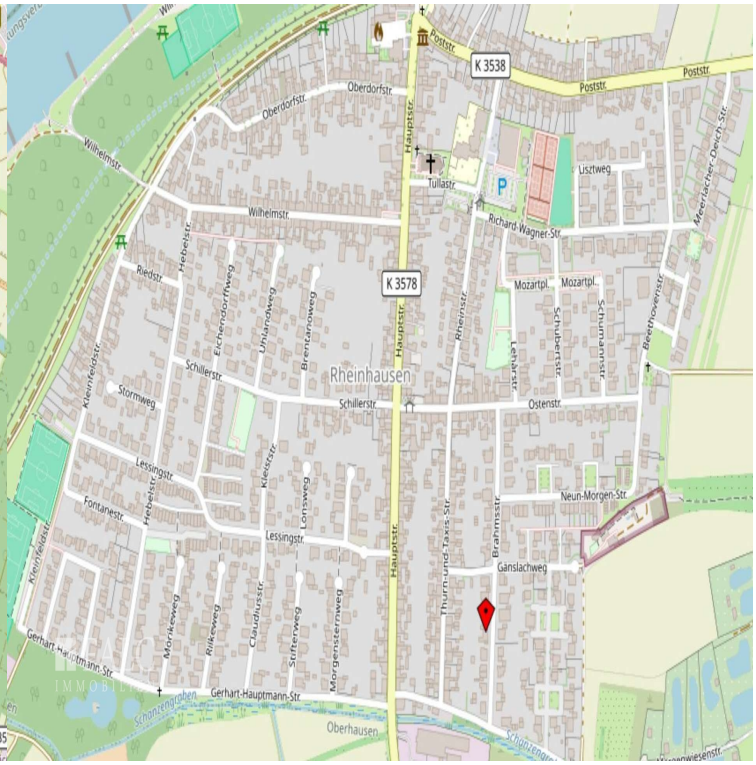
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Lauterecken
Kirchheimbolanden
Rockenhausen
Monsheim
Worms
Heppenheim
Fürth
Erbach (Odenwald)
Amorbach
Wolfstein
Lampertheim
Hemsbach
Grünstadt
Frankenthal (Pfalz)
Weinheim
Otterberg
Mannheim
Schriesheim
Dossenheim
Eberbach
Naturpark Neckartal-Odenwald
Ramstein-Miesenbach
Kaiserslautern
Bad Dürkheim
Landstuhl
Heidelberg
Schifferstadt
Brühl
Neustadt an der Weinstraße
Leimen
Mosbach
Speyer
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Edenkoben
Rauenberg
Sinsheim
Bad Rappenau
Germersheim
Östringen
Pirmasens
Landau in der Pfalz
Neckarsulm
Dahn
Bruchsal
Eppingen
Heilbronn
Bad Bergzabern
Lauffen am Neckar
Wörth am Rhein
Oberderdingen
Wissembourg
Weißenburg
Bretten
Beilstein
Karlsruhe
Maulbronn
Besigheim
Rheinstetten
Ettlingen
Vaihingen an der Enz
Bietigheim-Bissingen
Pforzheim
Ludwigsburg

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Wir wollen Sie!
Als selbständige 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@falcimmo.de
0179 / 681 2144
www.falcimmo.de
FALC IMMOBILIEN
EINFACH MEHR.

FALC IMMOBILIEN
Schlafen
Garage Whg 1
Bad
Flur
Balkon
Gast
Wohnen
Büro
Garage Whg 2
Garage Whg 2
Whg 1
Diele
Whg 1
Treppenhaus
Essen
Whg 1
Kochen
WC
Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5