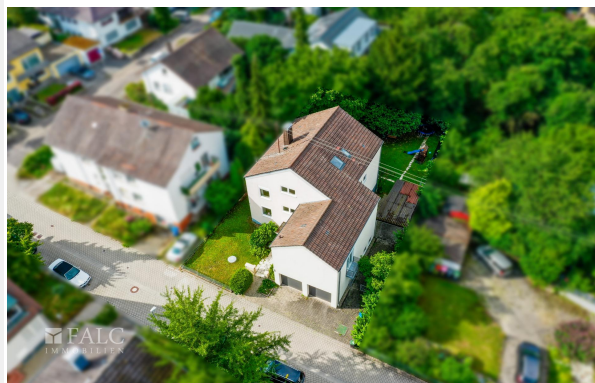
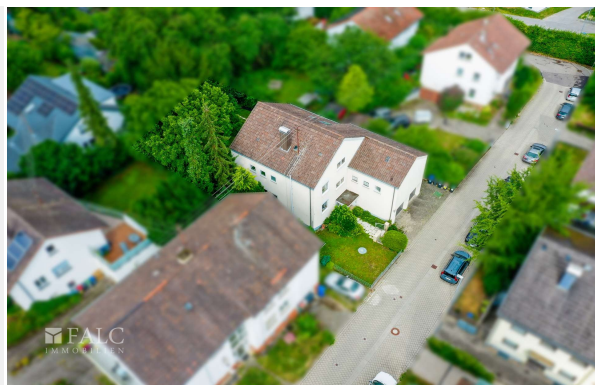




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DH-71547

KA-Wolfartsweier - 4 Familienhaus oder optimal als Generationenhaus !!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

750.000,00 €

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	240,0 m²
Grundstücksfläche	685,0 m²
Gesamtfläche	321,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1962
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.05.2035
Energiebedarf	363.5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	20.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, und auch die Tram-Station ist bequem zu Fuß erreichbar.

Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten zu erreichen, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht. Der nächste Flughafen, Karlsruhe/Baden-Baden, ist in etwa einer halben Stunde Fahrtzeit erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern. Der Supermarkt ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf. Für die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesorgt, da die nächste Apotheke in unmittelbarer Nähe liegt.

Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten. Die Nähe zu mehreren Sportstätten und einem Fitnessstudio bietet vielfältige Möglichkeiten für körperliche Aktivitäten. Ob im Verein oder individuell, hier findet jeder die passende Sportart. Auch für Familien ist die Lage ideal. Ein Spielplatz in der Nähe bietet den Kleinen ausreichend Platz zum Toben und Spielen.

Zudem ist die Grundschule schnell erreichbar, was den Schulweg für die Kinder angenehm kurz hält. Diese Immobilie vereint die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1962 ist unterteilt in 4 Wohneinheiten mit insgesamt 240m² Wohnfläche eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger oder als Generationenhaus nutzbar. Die EG Whg-1 (88,4 m²) und die OG-Whg-2 (86,5 m²) sind nahezu deckungsgleich in ihren Grundrissen. Beim Betreten des Treppenhauses gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der zu den verschiedenen Wohneinheiten führt.

Die erste Einheit im EG bietet direkten Zugang über die Terrasse zum Garten, perfekt für entspannte Nachmittage im Freien. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Zudem verfügt Sie über ein geräumiges Wohnzimmer mit Südausrichtung und zwei Schlafzimmer. Die Wohnung wird zum 15.01.2026 frei !!!

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten, die Whg-2 ist deckungsgleich wie die EG-Whg und die Whg-3 liegt über der Garage. Dies ist eine 1-Zi. Whg mit Küche und Bad, sowie einem kleinen Balkon. Diese Einheit steht aktuell leer, ist also sofort verfügbar !!!

Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere kleine Wohneinheit (Whg 4, 1-Zi. Whg mit Küche und Bad). Hier finden Sie ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer sowie ein zweckmäßiges Bad.

Der zusätzliche Stauraum im Dachgeschoss sorgt für Ordnung und Struktur. Der Keller des Hauses bietet nicht nur Stauraum, sondern auch einen Werkstattraum und einen Waschraum, was den Alltag erleichtert. Des weiteren stehen 2 Garagen zur Verfügung mit jeweils einem Stellplatz davor.

Der Garten ist ein Highlight der Immobilie, mit viel Platz für Kinder zum Spielen und für Gartenliebhaber, um ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen.

Mit einem Kaufpreis von 750.000,- € und der Energieeffizienzklasse H bietet dieses Haus eine solide Grundlage für Ihre Wohnträume. Die vier Wohneinheiten machen es zudem zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, und gestalten Sie es nach Ihren Vorstellungen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- 4 Wohneinheiten
- EG Whg-1 = 88,4 m² / 786,- € Kaltmiete / vermietet seit 01.06.2022, wird zum 15.01.2026 frei !!!
- OG Whg-2 = 86,5 m² / 686,- € Kaltmiete / vermietet seit 01.03.2022
- OG Whg-3 = 34,5 m² / aktuell Leerstand
- DG Whg 4 = 30,6 m² / 320,- € Kaltmiete / vermietet seit 15.04.2023

- Gesamt Kaltmieteinnahmen ohne Whg-3 im Monat = 1.792,- €

- Gas-Zentralheizung aus 2024

- Fenster Kunststoff - weiß getauscht zwischen 1993 und 2010

- 2 Garagen, 2 offene Stellplätze

- neue Garagentore in 2024

- Sanierung der Bäder: Whg 1+3+4 in 1990

- alle anderen Gewerke sind aus dem Baujahr 1962

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

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

E-mail: dieter.haselmayer@falcimmo.de

FALC Immobilien

Dieter Haselmayer

Herrenstraße 31-33

76133 Karlsruhe

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

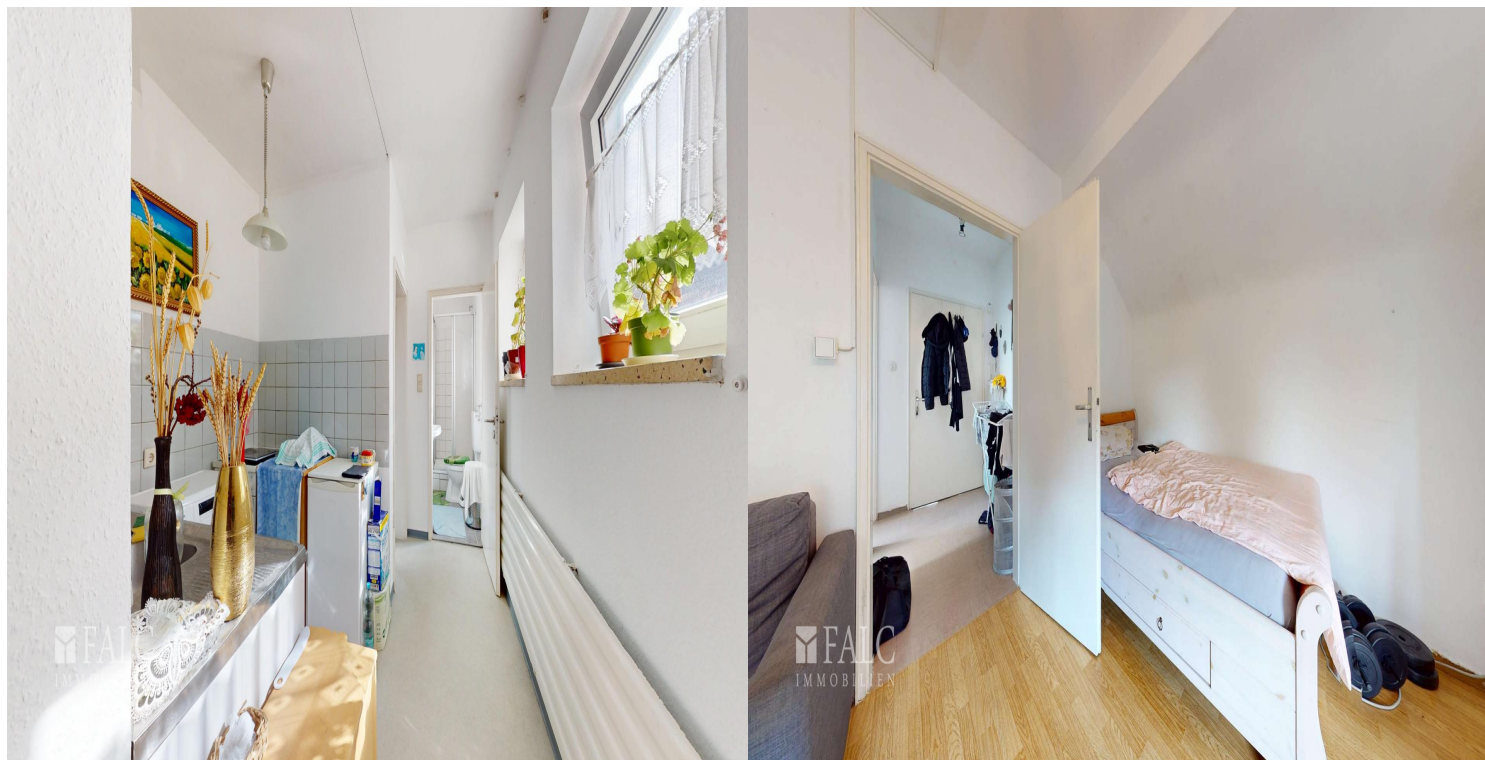
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

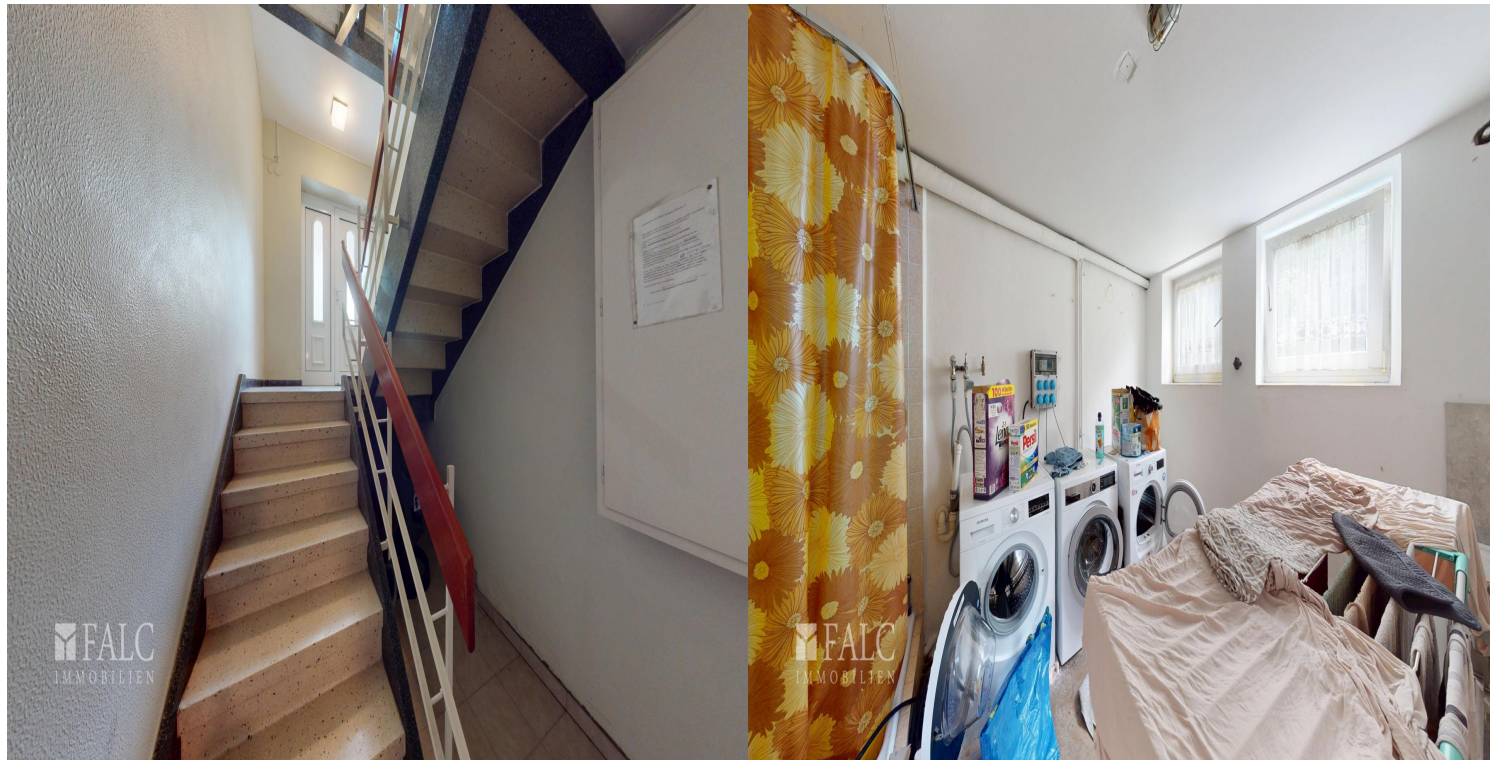
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wir wollen Sie!

Als selbstständige 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 2 144
- www.falcimmo.de

Jetzt
bewerben!



EINFACH MEHR.



Endgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)