



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DoWo-58840

Renovierte 4,5 Zimmerwohnung mit sonniger Loggia

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

389.000,00 €
3,57% inkl. MwSt inkl. MwSt.

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	106,0 m²
Grundstücksfläche	1.318,0 m²
Gesamtfläche	1.008,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2016
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Laminat
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.07.2029
Energiekennwert	156 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	30.07.2019
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 geräumige Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen Straße in einem der grünsten Viertel von Karlsruhe. Die Gegend ist perfekt für Familien und Einzelpersonen, die Wert auf eine hervorragende Anbindung sowie eine hohe Lebensqualität legen.

In der unmittelbaren Umgebung gibt es mehrere Spielplätze, die nur wenige Gehminuten entfernt sind und somit ideale Orte für Kinder zum Spielen bieten. Ausreichend Parkplätze in unmittelbarer Nähe sorgen dafür, dass das Parken nie ein Problem ist. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene nahegelegene (Fach-)Arztpraxen optimal gewährleistet. Auch zwei Apotheken sind schnell erreichbar.

Bildungsangebote sind vielfältig: mehrere Kindergärten, die Eichendorffschule, die Ernst-Reuter-Schule und das Otto-Hahn-Gymnasium sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie EDEKA Behrens, Netto Marken-Discount und Penny zur Auswahl. Der öffentliche Nahverkehr ist ideal mit mehreren Bahn- und Tram-Stationen in unmittelbarer Nähe. Die nächste Bushaltestelle ist weniger als 500 Meter entfernt, innerhalb von 10 Minuten erreichen Sie die Innenstadt. Der Technologiepark Karlsruhe, das KIT und die Uni sind ebenfalls bequem erreichbar. Berufspendler und Reisende profitieren außerdem von der Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen, die in wenigen Autominuten erreichbar sind, und eine exzellente Verkehrsanbindung sichern. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der etwa 45 Kilometer entfernte Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung sind mehrere Parks und Sportstätten in Laufnähe vorhanden. Hervorzuheben ist hier vor allem die Nähe zum Fächerbad und zum SSC Sport- und Schwimmclub Karlsruhe e. V. ein. Der Stadtteilpark Jägerhausseen und der Hardtwald bieten weitläufige Grünflächen für ausgedehnte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Diverse Sportstätten sorgen dafür, dass sowohl Kinder als auch Erwachsene ein vielfältiges sportliches Angebot in Anspruch nehmen können.

Restaurants wie das Athidhi oder die Denkfabrik bieten kulinarische Abwechslung in unmittelbarer Nähe und laden zu geselligen Abenden ein. Insgesamt zeichnet sich die Gegend durch eine harmonische Kombination von urbanem Komfort und naturnahem Wohngefühl aus und spricht dadurch sowohl junge Familien als auch ältere Menschen an.

Die Beschaffenheit der Nachbarschaft und das demografische Profil – ein durchschnittliches Alter der Einwohner von 42 Jahren und ein geringer Leerstand – machen diese Wohnlage besonders attraktiv.

Zusammenfassend bietet die Lage dieser Immobilie eine perfekte Mischung aus bequemer

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

städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Lebensstile macht.

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

Tauchen Sie ein in Ihr neues grünes Zuhause in der Waldstadt von Karlsruhe. Diese charmante und geräumige 4,5 Zimmerwohnung mit großer Loggia bietet eine ruhige und idyllische Wohnlage und ist dennoch städtisch angebunden. Weitläufige Grünflächen mit gewachsenem Baumbestand bieten einen wundervollen Blick ins Grüne.

Die großzügig geschnittene Immobilie besticht durch ihre geräumigen Zimmer und die praktische Raumaufteilung. Der offene Grundriss sorgt für ein luftiges und freundliches Wohnambiente. Die Wohnung ist perfekt auf Familienbedürfnisse abgestimmt. Sie eignet sich aber auch hervorragend für eine 3-4 köpfige Wohngemeinschaft.

Auf insgesamt 106 Quadratmetern Wohnfläche finden Sie drei geräumige Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine moderne Küche mit Essplatz, ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie eine eindrucksvolle Loggia. Der einladend hell geflieste Flur verfügt über geräumige Einbauschränke mit viel Stauraum. Die große und helle Küche, die verbunden wurde zum offenen Essbereich, ist bestens ausgestattet und ist im Kaufpreis enthalten. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das geräumige Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern bietet Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 13 Quadratmeter große, überdachte Loggia, von der aus Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne und auf stattlich, alte Baumbestände genießen können. Das Kinderzimmer 1 verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zu der Loggia. Das (Eltern-)Schlafzimmer ist zur Loggia hin mit Blick ins Grüne ausgerichtet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das wie das Kinderzimmer 1, flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Neben einem praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung stehen zusätzlich ein abschließbares Speicherabteil und ein eigener Kellerraum zur Verfügung und bieten ausreichend Platz und Stauraum. Außerdem kann der gemeinschaftliche Fahrradkeller mitbenutzt werden.

Neben der hervorragenden Infrastruktur sind die ausreichend vorhandenen Pkw-Abstellplätze, die sich direkt vor dem Haus befinden, ein weiterer Pluspunkt.

Wenn Sie auf der Suche nach einer renovierten Wohnung sind, die Ihnen und Ihren Plänen viel Raum bietet, Ihnen eine grüne und ruhige aber doch zentrale Lage wichtig ist, dann ist dieses Objekt genau das richtige für Sie. Hier können Sie ankommen, sich wohlfühlen und Ihr Leben genießen oder auch kostengünstig als Kapitalanleger einsteigen.

Ausstattung

Wohnflächenaufstellung:

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

Essplatz: 12,07m²
Küche: 10,35m²
Bad/ WC 5,14m²
Kind: 11,63m²
Eltern: 15,72m²
Wohnen: 26,09m²
Kind: 13,21m²
Flur/ Diele: 4,67m²
Abstellraum: 1,78m²
Gäste-WC: 1,75m²

Loggia: ca. 13,5 m²

insg. Gesamtwohnfläche: 106,14m²
(3% Putz bereits abgezogen)

Renovierungs.- und Sanierungsarbeiten:

- 2016**
- Fußbodenbelag Kinderzimmer (Vinyl - Laminat)
- 2014**
- Austausch Fensterfront zur Straße hin
(Kunststoffrahmen mit 2-glasigem Wärmeschutzglas inkl. Rollladengurt)
- 2006**
- Austausch Heizkörper in der Wohnung
- Austausch Fenster und Balkontüren Hinterseite
(Kunststoffrahmen mit 2-glasig ISO 24mm
- Elektrik inkl. separater Verteiler ab Wohnungseingang
- Bad und Gäste WC saniert
- Küche neuer Bodenbelag (Fliesen in Holzoptik)
- Wohnzimmer neuer Bodenbelag (Fertigparkett)
- Schlafzimmer und zweites Kinderzimmer neuer Bodenbelag (Laminat)
- Einbauküche:
o Cerankochfeld (Balay)
o Backofen (Balay)
o Spülmaschine (Siemens)
- 2010**
- Austausch Heizung

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

- Austausch Wärmeerzeuger

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

Sonstiges

Die gemachten Angaben haben wir von Dritten erhalten und können daher diesbezüglich keine Haftung übernehmen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.



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

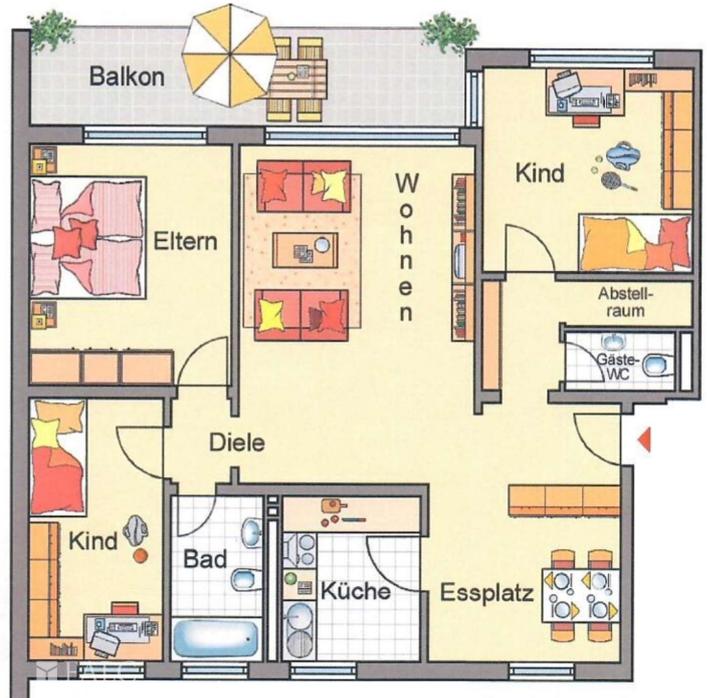
[Online ansehen](#)



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](#)