WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-DrJa-68069

Gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in guter Lage

Eckdaten

Kaufpreis	***250.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***3.095,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*84,0 m²*
Anzahl Zimmer	*4,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1972*
Zustand	*Gepflegt*
Bad	*Dusche*
Bodenart	*Fliesen, Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage*
Unterkellert	*Keller*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*25.01.2032*
Energiekennwert	*158,64 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*E*
Ausstelldatum	*26.01.2022*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend und bietet dementsprechend vor allem Familien mit Kindern einen besonderen Reiz. In unmittelbarer Nähe zum Objekt sind fußläufig der katholische Kindergarten und die Emil-Dörle-Schule zu erreichen. Die städtische Kindertagesstätte "Glühwürmchen" erreichen Sie in 3 Minuten mit dem Auto.

Auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Die Emil-Dörle-Schule ist mit 500 m Entfernung ebenso die nächstgelegene Bushaltestelle. Die Autobahn A5 erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Auto. Der Hauptbahnhof Herbolzheim ist nur 1,4 Kilometer von der Wohnung entfernt.

Sportbegeisterte oder Familien, die gerne ihre Freizeit im Freien verbringen, finden im nahegelegenen Spielplatz im Wehrle eine wunderbare Möglichkeit, Aktivität und Entspannung zu verbinden. Die Breisgauhalle als nahe Sportanlage bietet unzählige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und stärkt somit die Gesundheit und das Gemeinschaftsgefühl. Das Schwimmbad Herbolzheim ist in nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ein Hausarzt, eine Apotheke, Einkaufsläden und diverse Restaurants zum Ausgehen sind in 2 - 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Mikrolage ist insbesondere für Käufer attraktiv, die Wert auf eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohngegend legen. Für Familien mit Kindern sind zahlreiche Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung anzufinden.

Objektbeschreibung

Die gepflegte und großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Herbolzheim. Im 4. Obergeschoss gelegen, überzeugt sie durch eine wohnfreundliche Raumaufteilung, wobei keine Durchgangszimmer vorhanden sind. Zum Wohn- und Schlafzimmer grenzt der geräumige Balkon mit Südausrichtung, auf dem Sie sich fast den ganzen Tag von der Sonne verwöhnen lassen können. Die Fenster in diesem Bereich wurden im Jahr 2021 erneuert.

Das Highlight ist die zugehörige abschließbare Garage, die für einen Preis von 20.000 € erworben wird und sicheren Platz für Ihr Fahrzeug oder sonstige Gegenstände bietet. Ebenso ist genügend Stauraum im zugehörigen Kellerabteil vorhanden.

Die Gemeinschaftsflächen sind in einem gepflegten Zustand. Insgesamt befinden sich 8 Parteien im Haus. Ein Fahrradkeller ist vorhanden.

Die Wohnung ist seit Mai 2023 vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 850 €. Die Garage ist separat vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 227 €, wovon ca. 111 € auf den Mieter umlegbar sind.

Ausstattung

Eine kurze Zusammenfassung der Kerndaten der Immobilie:

- ***ca. 84 m² Wohnfläche***
- ***4 Zimmer***
- ***vermietet seit Mai 2023***
- ***850 € Kaltmiete***
- ***abschließbare Garage (Kosten: 20.000 €)***
- ***Gaszentralheizung***
- ***familienfreundliche Umgebung***

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
gültig bis: 25.01.2032
Baujahr des Hauses: 1972
Baujahr der Heizung: 2005
Wesentlicher Energieträger: Gas
Energiekennwert: 158,64 kWh/m²/a
Energieeffizienzklasse: E

Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines Werkzeuges auf Basis einer künstlichen Intelligenz erstellt.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC
IMMOBILIEN

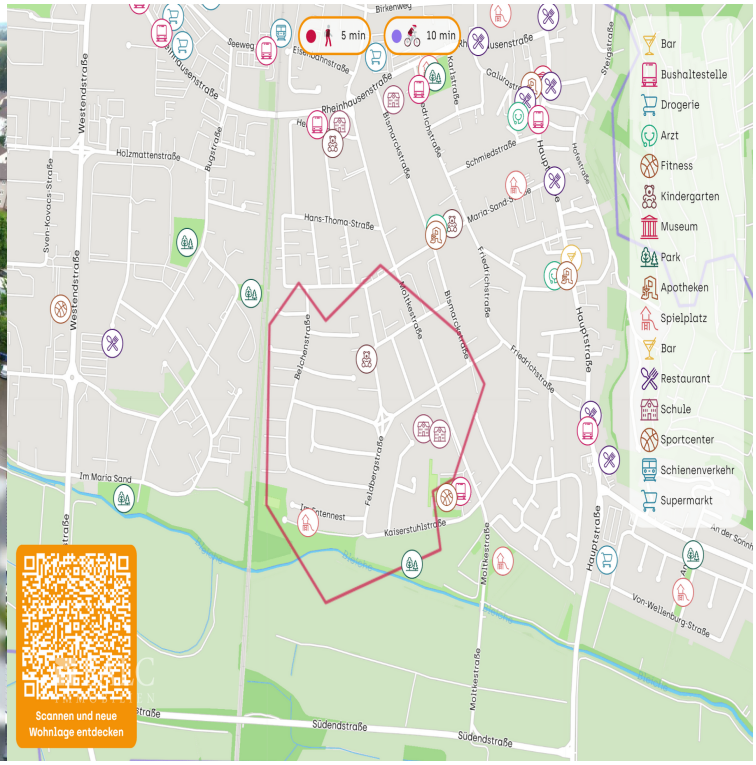
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnen
Kind
Kind
Balkon
Diele
Eltern
Kochen
Bad/WC