



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-RaSe-68419

Licht, Luft & Lebensfreude – 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Verlieben

Eckdaten

Kaufpreis

329.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.427,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé 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	96,0 m²
Grundstücksfläche	1.390,0 m²
Gesamtfläche	116,3 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.04.2035
Energiebedarf	148
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	16.04.2025
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 liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Gegend von Leimen. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein EDEKA-Supermarkt befindet sich nur etwa 200 Meter entfernt, sodass Einkäufe schnell und bequem erledigt werden können. Auch die medizinische Versorgung ist in unmittelbarer Nähe gewährleistet, mit der Praxis Karina Fröhlich in nur ca. 600 Metern Entfernung.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Katholische Kindergarten St. Georg ist nur etwa 400 Meter entfernt und bietet eine hervorragende Betreuung für die Kleinen. Zudem sind mehrere Spielplätze in der Nähe, darunter der Spielplatz an der Dornierstraße, der nur ca. 150 Meter entfernt liegt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet. Die nächste Bushaltestelle, Leimen Wilhelm-Haug-Straße, ist in etwa 260 Metern zu erreichen, und die Tram-Station Georgi-Marktplatz ist ca. 620 Meter entfernt. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in ca. 3,5 Kilometern Entfernung schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu den umliegenden Städten gewährleistet.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung ebenfalls zahlreiche Optionen. Das Fitnessstudio Mrs. Sporty ist nur etwa 980 Meter entfernt und lädt zu sportlichen Aktivitäten ein. Zudem ist der Menzerpark in ca. 950 Metern Entfernung ein idealer Ort für entspannte Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Freien. Der Sportflugplatz Walldorf ist etwa 5 Kilometer entfernt und bietet eine interessante Möglichkeit für Flugbegeisterte.

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 Apartment aus dem Jahr 1983 bietet auf 96m² eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine einladende Diele, die direkt in den großzügigen Wohnbereich führt. Der Wohnraum besticht durch seine Helligkeit und bietet Zugang zur Loggia, die einen Blick ins Grüne ermöglicht und zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Sie ist mit klassischen Holzelementen ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch ein großes Fenster mit Tageslicht durchflutet wird.

Das Apartment verfügt über zwei Kinderzimmer, die flexibel genutzt werden können, sowie ein geräumiges Elternschlafzimmer. Alle Schlafzimmer sind mit großen Fenstern ausgestattet, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem großen Waschtisch ausgestattet. Ein separates WC ergänzt die sanitären Einrichtungen.

Ein besonderes Highlight der schöne Blick vom Balkon zum gemeinschaftlichen Garten, der zum Verweilen im Freien einlädt. Zusätzlich bietet das Objekt 2 Kellerräume, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der 2. Kellerraum wird als Wasch- und Trockenraum genutzt. Dieser ist ausschließlich dem Wohnungsnutzer zugeordnet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum rundet den Kellerbereich ab.

Zur Wohnung gehören 2 nebeneinanderliegende PKW-Außenstellplätze.

Das Hausgeld stellt sich laut Abrechnung 30.09.2024 wie folgt zusammen:

Die monatlichen nicht umlagefähige Kosten: 105€, davon gingen 16,7€ in die Rücklage

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen pro Monat: 365€

Mit einer Energieeffizienzklasse E und einem Kaufpreis von 329.000 € bietet diese Immobilie eine solide Investition in eine ruhige Wohnlage. Die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht dieses Apartment zu einem idealen Zuhause für Familien.

Die Immobilie ist aktuell vermietet!

Ausstattung

-- Wohnfläche: 96m²

- Baujahr: 1983

- Energieeffizienzklasse: E

- Zimmer: 4

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

****Wohnbereich:****

- *Großzügiges Wohnzimmer mit Parkettboden*
- *Zugang zur Loggia mit Blick in den Garten*

****Küche:****

- *Einbauküche mit Fliesenboden*
- *Essbereich mit großem Fenster*

****Schlafzimmer:****

- *Hauptschlafzimmer mit Parkettboden*
- *Zwei Kinderzimmer mit Parkettboden*

****Badezimmer:****

- *Gefliestes Bad mit Badewanne*
- *Separates WC*

****Arbeitszimmer:****

- *Helles Arbeitszimmer mit Parkettboden*

****Keller:****

- *Separater Kellerraum*
- *Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner*
- *gemeinschaftlicher Fahrradkeller*

****Außenbereich:****

- *2 PKW-Außenstellplätze*
- *Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung*
- *Loggia mit Markise*

****Technische Details:****

- *Zentralheizung*
- *Doppelt verglaste Fenster*

****Sonstiges:****

- *Ruhige Wohnlage*

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

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: kraichgau-nord@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Ramazan Senolan, kraichgau-nord@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Finkenweg 28, 76684 Östringen***

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! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



FALC
IMMOBILIEN

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

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

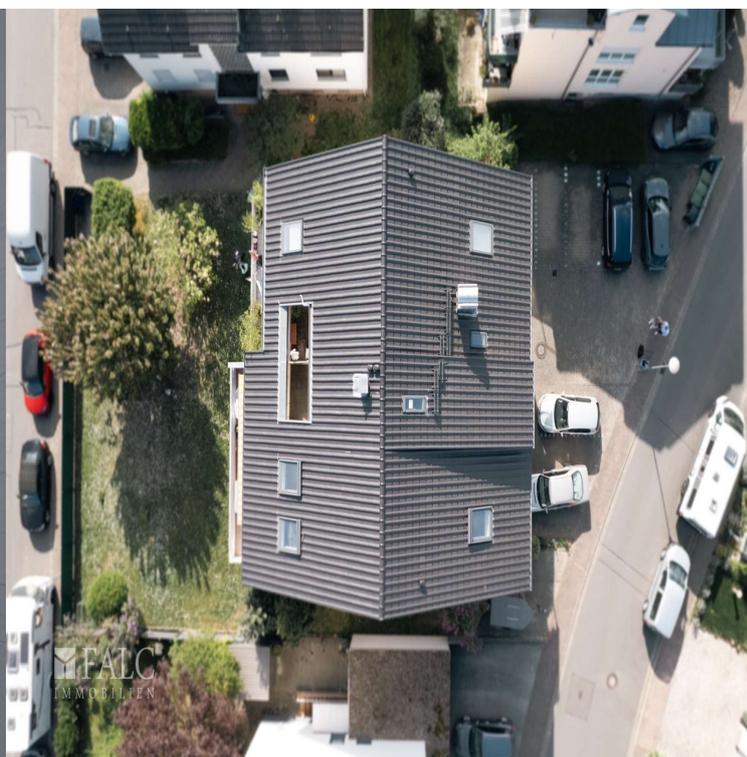
[Online ansehen](#)



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

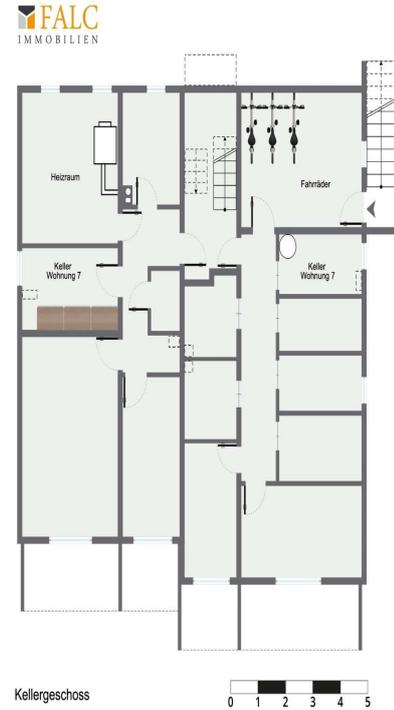
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)