



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-RaSe-75774

## Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**279.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**3.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>93,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>14,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>218,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>107,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1994</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.11.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>152.38</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.11.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Östringen. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist.***

***Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Bäckerei Würker ist nur wenige Schritte entfernt, und auch ein Kiosk mit Paketshop ist schnell erreichbar.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Bushaltestelle Östringen Mitte ist in ca. 160 Metern erreichbar, was eine bequeme Verbindung zu weiteren Stadtteilen und umliegenden Städten ermöglicht.***

***Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von Vorteil. Das Leibniz Gymnasium Östringen sowie die Silcher Grundschule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten wie St. Elisabeth befinden sich in der Nähe.***

***Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden. Sportbegeisterte können die Herrmann-Kimling-Halle oder das nahegelegene Sportcenter nutzen. Für entspannte Spaziergänge bieten sich die umliegenden Parks an.***

***Kulinarisch hat die Umgebung ebenfalls einiges zu bieten. Verschiedene Restaurants wie die Pizzeria Venezia und das Cafe Kaktus laden zum Verweilen ein.***

***Die Autobahn ist in ca. 15 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu größeren Städten ermöglicht. Der nächste Flughafen, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden, ist ca. 70 Kilometer entfernt und bietet internationale Flugverbindungen.***

***Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Beim Betreten dieser charmanten Wohnung aus dem Jahr 1994 werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung – das großzügige Wohnzimmer. Mit einer Wohnfläche von insgesamt 93 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Raum für eine junge Familie, um sich wohlfühlen und zu entfalten.*

*Das Wohnzimmer ist hell und freundlich gestaltet und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser bietet Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft zu genießen und einen gemütlichen Außenbereich zu gestalten. Der Balkon ist ideal für entspannte Stunden im Freien oder ein gemeinsames Frühstück an der frischen Luft.*

*Vom Wohnzimmer aus führt der Weg in die angrenzende Küche, die ausreichend Platz für einen Esstisch bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht es Ihnen, Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll auszuleben. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das separate Gäste-WC, das den Komfort für Besucher erhöht und die Privatsphäre der Familie wahrt.*

*Weiter geht es zu den drei Schlafzimmern, die individuell gestaltet werden können. Ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer – die Möglichkeiten sind vielfältig. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und Gestaltungsspielraum, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.*

*Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit die Möglichkeit für entspannende Bäder nach einem langen Tag. Praktischerweise ist die Wohnung zudem mit einem Kellerraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Aufbewahrung von saisonalen Gegenständen erleichtert. Ein eigener Außenstellplatz mit einem Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge rundet den positiven Gesamteindruck ab!*

*Die Wohnung gehört zur Energieeffizienzklasse E, was den Standard des Baujahres widerspiegelt. Dennoch bietet sie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die funktionalen Vorteile ein komfortables Zuhause für eine junge Familie. Die ruhige Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen diese Wohnung zu einem idealen Wohnort für Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Ruhe eines Wohnviertels schätzen.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

- **Wohnfläche: 93 m<sup>2</sup>**
- **Anzahl der Zimmer: 4**
- **Baujahr: 1994**
- **Energieeffizienzklasse: E**
- **Balkon vorhanden**
- **Keller vorhanden**
- **Gäste-WC vorhanden**
- **Außenstellplatz mit E-Auto Ladestation**

### **Heizung:**

- **Zentralheizung**

### **Bodenbeläge:**

- **Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen**
- **Fliesen in Küche und Badezimmer**

### **Fenster:**

- **Doppelt verglaste Kustnoffenster**

### **Technische Details:**

- **Kabelanschluss**
- **Gegensprechanlage**

### **Besondere Merkmale:**

- **Ruhige Wohnlage**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

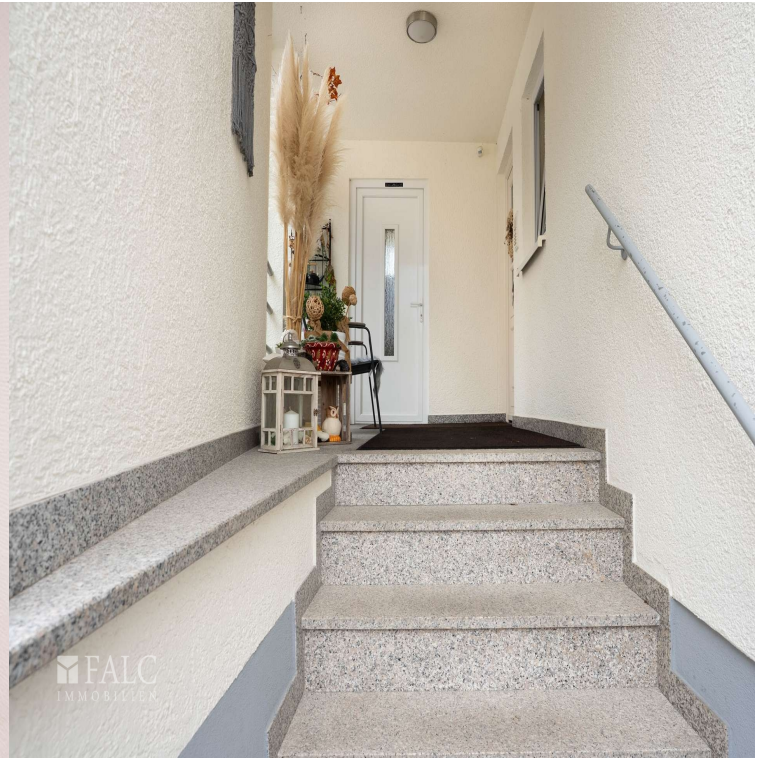
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)