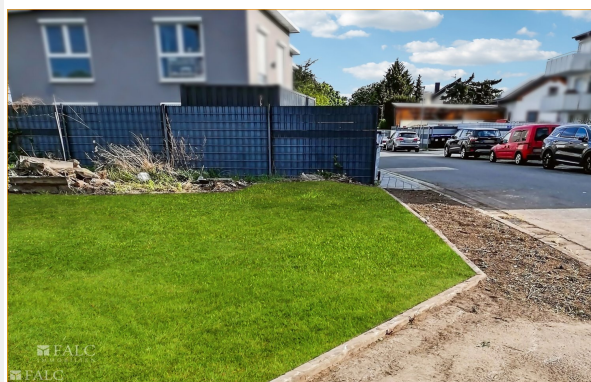




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-SFa-40916

**Baugrundstück in Waghäusel, für EFH oder Gewerbe**

### Eckdaten

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>                   | <b>135.000,00 €</b>                     |
| <b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b> | <b>478,72 €</b>                         |
| <b>Provision</b>                   | <b>3,57% inkl. 19% MwSt inkl. MwSt.</b> |
| <b>Grundstücksfläche</b>           | <b>282,0 m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Gesamtfläche</b>                | <b>282,0 m<sup>2</sup></b>              |

**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

*DV Verkabelung*

## **Energieausweis**

*Geltende EnEV  
Gebäudeart*

*Nicht nötig  
Wohngebäude*

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Waghäusel liegt in der Oberrheinischen Tiefebene, etwa in der Mitte zwischen den Städten Karlsruhe und Mannheim und hat Stand Mai 2023 Gesamteinwohneranzahl von 22.234. In den Ortsteilen teilt es sich wie folgt auf:*

*Kirrlach: 9.715  
Waghäusel: 1.167  
Wiesental: 11.352*

*Waghäusel liegt verkehrsgünstig. Die fünf Kilometer entfernte Anschlussstelle Kronau/Waghäusel der A 5 bindet die Stadt an das Fernstraßennetz an. Die Bundesstraße 36 führt direkt an der Stadt vorbei.*

*In der großen Kreisstadt gibt es zwei Bahnstationen, die beide an der Rheintalbahn (Mannheim –Karlsruhe –Speyer) liegen und von der Deutschen Bahn im Halbstundentakt bedient werden. Der Bahnhof Waghäusel liegt im Südwesten des Stadtteils Waghäusel.*

*In der Großen Kreisstadt Waghäusel gibt es neben vier Grundschulen an fünf Standorten auch eine Realschule. Seit dem Schuljahr 2014/2015 gibt es zudem eine Gemeinschaftsschule, an welcher die zwei bisherigen Werkrealschulen auslaufen.*

*Kindergärten und Ärzte sind im Ort ebenfalls alle fußläufig aufzufinden.*

**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

*Sie möchten Ihren individuellen Wohnraum verwirklichen? Dann sind Sie hier genau richtig!*

*FALC Immobilien macht Sie mit diesem Inserat auf einen freien Bauplatz in Waghäusel aufmerksam.*

*Hier haben Sie 282 m<sup>2</sup> Grundstück für Ihren Wohnraum, in einer Sackgasse und direkter Lage an der Bahnverbindung Bruchsal - Mannheim - Speyer.*

*Die unmittelbare Lage zur Bahntrasse erfordert nach einem Schallschutzgutachten Maßnahmen um die gesunden Wohnverhältnisse sicherzustellen.*

*Nebenan liegt der denkmalgeschützte alte Bahnhof, welcher somit bei einem Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden muss.*

*Dieses Baugrundstück ermöglicht Ihnen den ersten Schritt, um den Grundstein für Ihr neues individuelles Eigenheim zu setzen. Das Grundstück ist voll erschlossen und kurzfristig mit einem EFH bebaubar, gemäß § 34 BauGB (umliegende Bebauung).*

*Altlasten sind für das Flurstück nicht eingetragen.*

*Energieausweis wird erstellt.*

## Ausstattung

*- 282 m<sup>2</sup> Baugrundstück*

*- bebaubar gemäß § 34 BauGB (umliegende Bebauung)*

*- 2 Vollgeschosse möglich*

*- im hinteren Bereich 6 Meter tiefe Ausgleichsfläche ( nicht bebaubar, dient als reine Gartenfläche )*

*- Baufenster 10,0 Meter x 10,0 Meter*

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**

*Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

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

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite unter 0800 - 646 0 646!*

*Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**FALC Immobilien**

**Sandra Gold**

**Mobil: 0172 - 8807242**

**Büro: 07251 - 44 13 408**

**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)

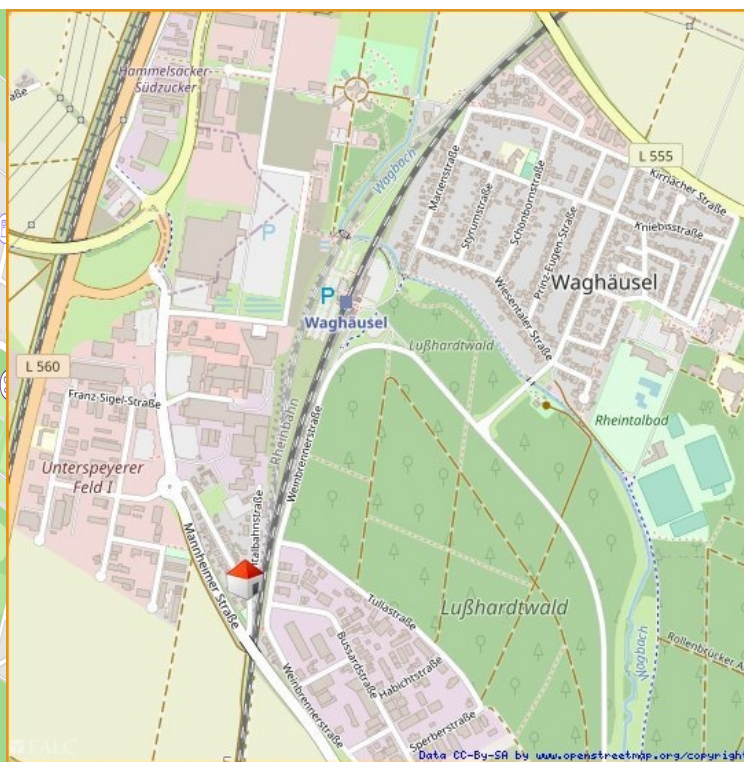
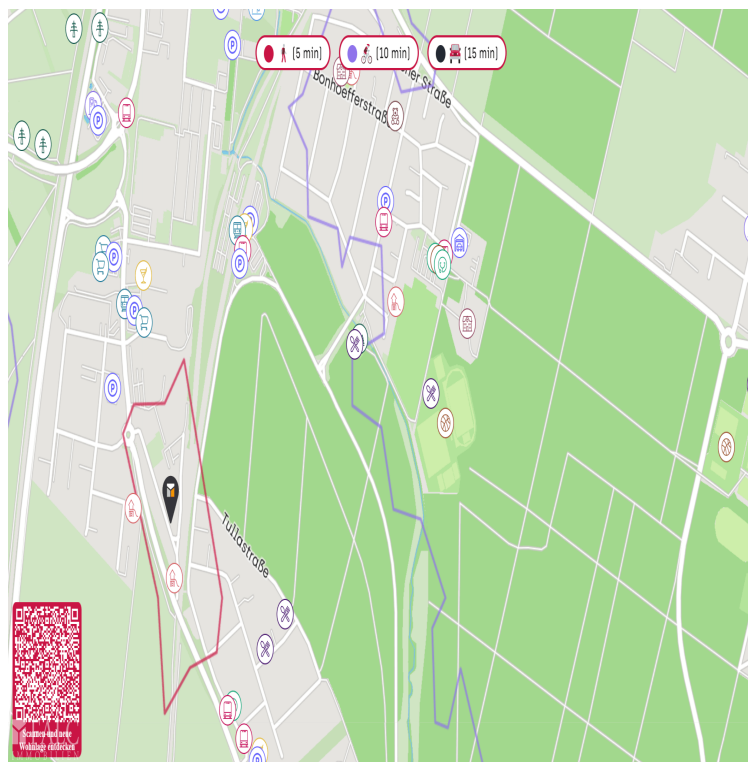
[Online ansehen](#)



# 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](#)

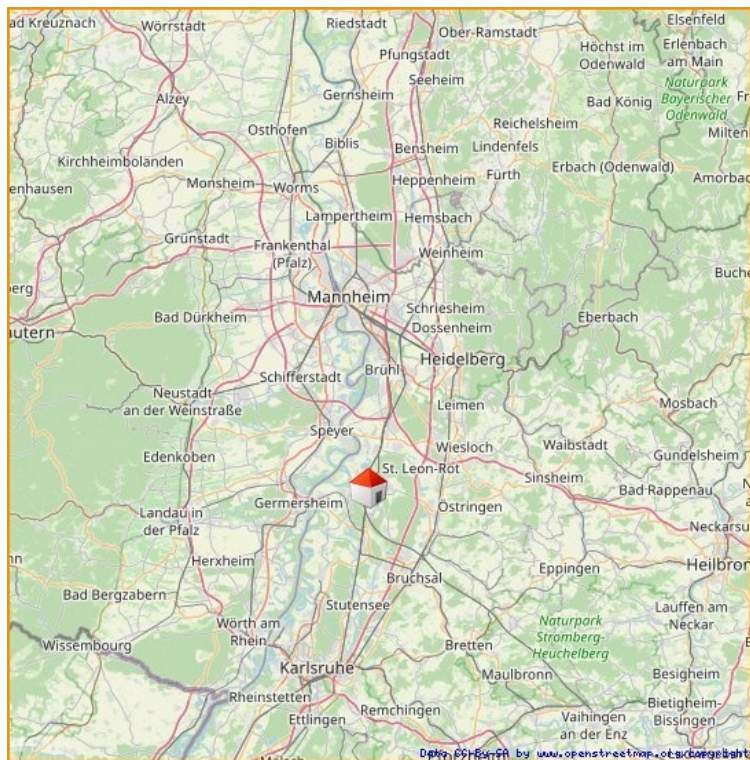




WP Immo Manager

*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](#)