

Immo-ID: 109583  
Anbieter-Objekt-ID: 2023-ck-0750



Preis/Kauf:  
215.000,00 €

Wohnfläche:  
78 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
2

Courtage/Kaution:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
S-ImmoCenter GmbH  
Herr David Langeloh  
Kaiserstraße 223  
76133 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 146-2345  
Mobil: +49(170) 5687861  
Telefax: 0721 14623 23  
immoportale-weiterleitung@spk-  
karlsruhe.de

## Interessante Gelegenheit! Zwei Wohnungen mit vielen Möglichkeiten

Ort:  
76337 Waldbronn

**Beschreibung:**  
Das zum Verkauf stehende Wohnungsangebot besteht aus zwei ansprechenden 1-Zimmer-Wohnungen, welche aktuell mit einer Verbindungstüre verbunden sind. Bei der zukünftigen Nutzung haben Sie die Wahl. Als komfortable 2-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder als jeweils separate 1-Zimmer-Wohnung zur Anlage. Hier ist vieles denkbar. Die Verbindung zwischen den beiden Wohnungen kann jederzeit mit überschaubarem Aufwand wieder geschlossen werden.

Beide Einheiten haben eine identische Aufteilung bestehend aus einem Flur mit Garderobe, Badezimmer mit Wanne und einem großzügigen Wohnraum mit Küchennische. Hervorzuheben ist jeweils der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne. Es steht Ihnen pro Wohnung eine Wohnfläche von ca. 39,2 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Beide Einheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Parkmöglichkeiten für Ihren Pkw stehen vor dem Gebäude ausreichend zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich vor Ort von dieser interessanten Gelegenheit!

www.immocenter-karlsruhe.de  
 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109583

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ck-0750



**ImmoCenter**  
Sparkasse Karlsruhe

Einfach  
mein  
Makler.

**Ihre Immobilie verkaufen –  
ganz einfach!**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?  
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz  
und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

→ [info@immocenter-ka.de](mailto:info@immocenter-ka.de)



Beschreibung (Forts.):  
teressanten Gelegenheit!

Lage:

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen befinden sich in beliebter Lage von Waldbronn-Reichenbach. Unweit vom SRH-Gesundheitszentrum und der Albtherme. Hier wohnt man ruhig mit direkter Nähe zur Natur. Sämtliche Geschäfts des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ausstattung:

- Wohnungspaket bestehend aus zwei 1-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungen jederzeit wieder trennbar
- Beheizung per Blockheizkraftwerk seit ca. 2022
- Kunststofffenster erneuert ca. 2017
- Elektrik aus dem Baujahr
- Badezimmer jeweils mit Wanne
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Küchenzeile bzw. Einbauküche mit Elektrogeräten
- Jeweils Balkon mit Blick ins Grüne
- WM-Anschluss in der Wohnung
- Ideal für Haustiere z.Bsp. Freigängerkatzen
- Fitnessraum und Waschmaschinen (kostenpflichtig) im KG
- jeweils 1 Kellerabteil pro Wohnung

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • [karlsruhe@creditweb.de](mailto:karlsruhe@creditweb.de)

Immo-ID: 109583

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ck-0750



Ausstattung (Forts.):  
im KG  
- jeweils 1 Kellerabteil pro Wohnung



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109583

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ck-0750



Ausstattung (Forts.):  
nung

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Insbesondere haben wir die Wohnflächenangaben des Verkäufers nicht durch eine eigene Wohnflächenberechnung überprüft. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln.

Auch unsere Einsichtnahme in die Bauakte hat kein eindeutiges Ergebnis für das Baujahr ergeben. Wir gehen davon aus, dass die Immobilie ca. 1974 erstellt wurde.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

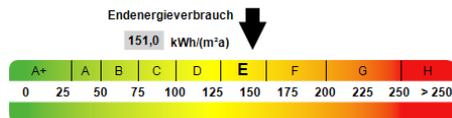
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109583

Anbieter-Objekt-ID: 2023-ck-0750



Sonstiges (Forts.):  
teilt wurde.

Energiedaten:

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchskennwert: 151,00

Befeuerungsart: Gas

Befeuerungsart: Blockheizkraftwerk

Baujahr: 1971

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 111.00

Energiepass Stromwert: 3.40

Baujahr: 1968

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert: 129.10

Energiepass Stromwert: 84.10

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de