Waghäusel

Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung mit 25?m² Dachterrasse & Top-Ausstattung in Wiesental

Objektnummer: 25204015

KAUFPREIS: 499.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 109 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Auf einen Blick

Objektnummer	25204015
Wohnfläche	ca. 109 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz, 5000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnung	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	20.12.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	16.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

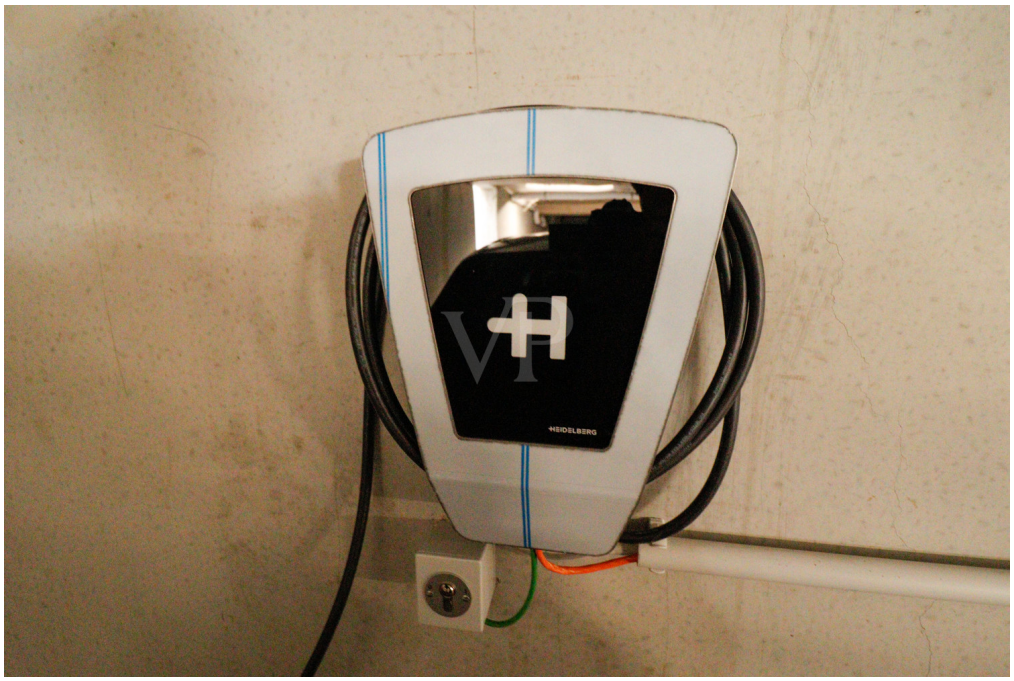
Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Die Immobilie



Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 4-Zimmer-Penthousewohnung aus dem Baujahr 2023 befindet sich in einem neuwertigen, gepflegten Mehrfamilienhaus in Wiesental und bietet auf ca. 109?m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort.

Das Highlight: eine großzügige 25?m² Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Raumaufteilung überzeugt mit 3 Schlafzimmern, einem lichtdurchfluteten offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie zwei stilvollen Bädern – eines davon en suite. Die hochwertige Einbauküche (zzgl. 10.000?€) fügt sich perfekt ins moderne Design ein. Zwei Lichtkuppeln sorgen zusätzlich für ein helles, freundliches Ambiente.

Ausstattung im Überblick:

- Penthousegeschoss mit Aufzug

- Fußbodenheizung - Wärmepumpe + Gas-Brennwerttechnik

- Vinylparkettböden, 3-fach verglaste Fenster

- Abstellraum in der Wohnung

- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox + freier Kfz-Stellplatz

- Beide Bäder mit Dusche, eines mit Waschmaschinenanschluss

- Klimaanlage

- Helle Räume, durchdachter Grundriss, neuwertiger Zustand

Einziehen und wohlfühlen – diese Wohnung vereint Komfort, Stil und moderne Technik in bester Lage von Wiesental.

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wiesental der Stadt Waghäusel (PLZ 68753) in der Rhein-Neckar-Region zwischen Karlsruhe und Mannheim. Wiesental überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ruhige Wohnlagen und eine familienfreundliche Umgebung mit viel Grün.

In fußläufiger Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Auch Freizeit- und Sportangebote wie das Schwimmbad, Sportvereine oder die umliegenden Felder und Wälder bieten hohen Freizeitwert.

Die Bahnanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Wiesental (S-Bahn-Anschluss) ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Bruchsal und Mannheim – ideal für Pendler.

Auch mit dem Auto ist die Lage optimal: Über die B36 und die nahegelegene A5/A6 sind sowohl die TechnologieRegion Karlsruhe als auch das wirtschaftsstarke Rhein-Neckar-Gebiet schnell erreichbar.

Wiesental bietet die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnen im Grünen – ideal für Paare, Familien und Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität und gute Erreichbarkeit legen.

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 16.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25204015 - 68753 Waghäusel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com