



**BARBARA BRAUN**  
Immobilien

### Barbara Braun Immobilien

Dipl.-Volksw. Barbara Braun  
Tel.: 0721/ 4671889  
info@Barbara-Braun-Immobilien.de  
www.Barbara-Braun-Immobilien.de

You will receive the address on request

Flat

Purchase price: 110000 EUR

Rooms: 1

Size: 35 m<sup>2</sup>

## 1-Zimmer-Wohnung mit schönem großen Balkon und Aufzug. Barrierefreies Wohnen in Linkenheim

### ■ Data at one glance

Listing Type:	Buying
Property Type:	Flat
Vacant from:	sofort
Property condition:	Well kept
balcony / terrace:	✓
Floor No:	3
Type of heating:	Central heating
Built-in kitchen:	✓
Lift:	✓
Bathrooms:	1
HOA monthly fee:	134 EUR
Agent Commission:	2,98% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. % of the price incl. Tax.
Year of construction according to energy certificate:	1974
Type of energy pass:	consumption-oriented
Energy consumption for hot water included:	✓
Energy efficiency class:	D
Final energy consumption:	117 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

### ■ Description

Diese lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Linkenheim-Hochstetten. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Balkon mit unverbaubarem Ausblick, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen

Stauraum bietet. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen ein Fahrradabstellraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice betreut.

### ■ Facilities

Die Wohnung ist mit einem Laminatboden in Parkettoptik ausgestattet und vermittelt ein wohnliches und gepflegtes Ambiente. Die komplette Fensterfront inklusive Balkontüre wurde bereits erneuert und modernisiert. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Zentralheizung.

### ■ Location

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage. Die Straßenbahnhaltestelle ist in nur 2 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an Karlsruhe und das umliegende Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die Autobahn A5 ist in rund 15 km Entfernung schnell erreichbar und sorgt für eine hervorragende Verkehrsanbindung. In Linkenheim-Hochstetten befinden sich acht Kindergärten sowie eine Grund- und Hauptschule. Weiterführende Schulen, wie Gymnasien, sind im nahegelegenen Karlsruhe-Neureut oder Stutensee-Blankenloch ansässig. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Ortsvereine, Baggerseen sowie weitläufige Wald- und Naturlandschaften in der Umgebung an.

### ■ Miscellaneous

Die Immobilie ist aktuell nicht vermietet und bezugsfrei – eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit

# 1-Zimmer-Wohnung mit schönem großen Balkon und Aufzug. Barrierefreies Wohnen in Linkenheim



You will receive the address on request

Flat

Purchase price: 110000 EUR

Rooms: 1

Size: 35 m<sup>2</sup>

Weitblick.

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

Bei weiterem Interesse laden wir Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein. Bitte legen Sie uns dazu eine aktuelle (vorläufige) Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis vor.

# 1-Zimmer-Wohnung mit schönem großen Balkon und Aufzug. Barrierefreies Wohnen in Linkenheim



# 1-Zimmer-Wohnung mit schönem großen Balkon und Aufzug. Barrierefreies Wohnen in Linkenheim



# 1-Zimmer-Wohnung mit schönem großen Balkon und Aufzug. Barrierefreies Wohnen in Linkenheim

