

Exposé

Wohnung in Pfinztal

Gepflegte 3,5-Zimmer-ETW, mit EBK, Garage & Top-Energiewert B, sehr gut verm.



Objekt-Nr. OM-457316

Wohnung

Verkauf: **247.000 €**

Ansprechpartner:
Ohne-makler.net
Telefon: 01567 8748502

76327 Pfinztal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	8,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre eines gepflegten 3-Familienhauses in Pfinztal-Kleinsteinbach überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 78 m² Wohnfläche.

Der großzügige Wohnbereich lässt viel Tageslicht herein. Die separate Küche ist voll ausgestattet und wird inklusive hochwertiger Einbauküche übergeben. Zwei weitere Zimmer bieten Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Garage mit elektrischem Tor — ein Komfort, der in dieser Lage selten verfügbar ist. Vor der Garage kann noch ein weiteres Auto abgestellt werden.

Das Gebäude verfügt über eine Wärmedämmung und erreicht die Energieeffizienzklasse B mit nur 61 kWh/(m²·a), was sich in niedrigen Heizkosten widerspiegelt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, da sie aktuell bereits vermietet ist. Die derzeitige Mietstruktur beträgt ca. 1.050 € Kaltmiete zzgl. 300 € Nebenkostenvorauszahlung sowie 50 € Stromvorauszahlung. Aufgrund der seit rund drei Jahren unveränderten Miete besteht zudem Potenzial für eine Mietanpassung. Auf Basis der aktuellen Kaltmiete ergibt sich eine jährliche Bruttomiete von ca. 12.600 €.

Ausstattung

- 3 Zimmer, ca. 78 m² Wohnfläche
- Einbauküche inklusive (sehr hochwertig, Wert mindestens 8.000 €)
- Tageslichtbad
- Eigene Garage mit elektrischem Tor
- Wärmedämmung, Energieklasse B (61 kWh/m²a)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Kaufpreis von 247.000 € für eine renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, eigenem Garagenstellplatz und Energieklasse B liegt bewusst unter dem aktuellen Marktniveau in Pfinztal — vergleichbare Objekte werden derzeit zwischen 270.000 € und 340.000 € angeboten. Wir haben uns für eine faire Preisgestaltung entschieden, um einen zügigen Verkauf zu ermöglichen.

Besichtigungstermine starten ab dem 23. Mai 2026. Erfahrungsgemäß ist bei diesem Preis-Leistungs-Verhältnis mit einer hohen Nachfrage zu rechnen. Wenn Sie Interesse haben, stellen Sie am besten jetzt eine Anfrage — ich melde mich zeitnah telefonisch, per WhatsApp oder per E-Mail bei Ihnen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bitte hinterlassen unbedingt Ihre Telefonnummer zwecks Terminabstimmung.

Lage

Pfinztal-Kleinsteinbach verbindet ländliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an den Großraum Karlsruhe. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bäckereien, Supermärkte und Ärzte. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die S-Bahn-Haltestelle Kleinsteinbach (nur 2 Minuten Fußweg entfernt) bietet eine direkte Verbindung nach Karlsruhe (ca. 15 Min.) und Pforzheim. Über die B10/B293 sind Sie schnell auf der A8 Richtung Stuttgart oder Karlsruhe. Naherholungsgebiete entlang der Pfingz laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad/WC



Flur

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



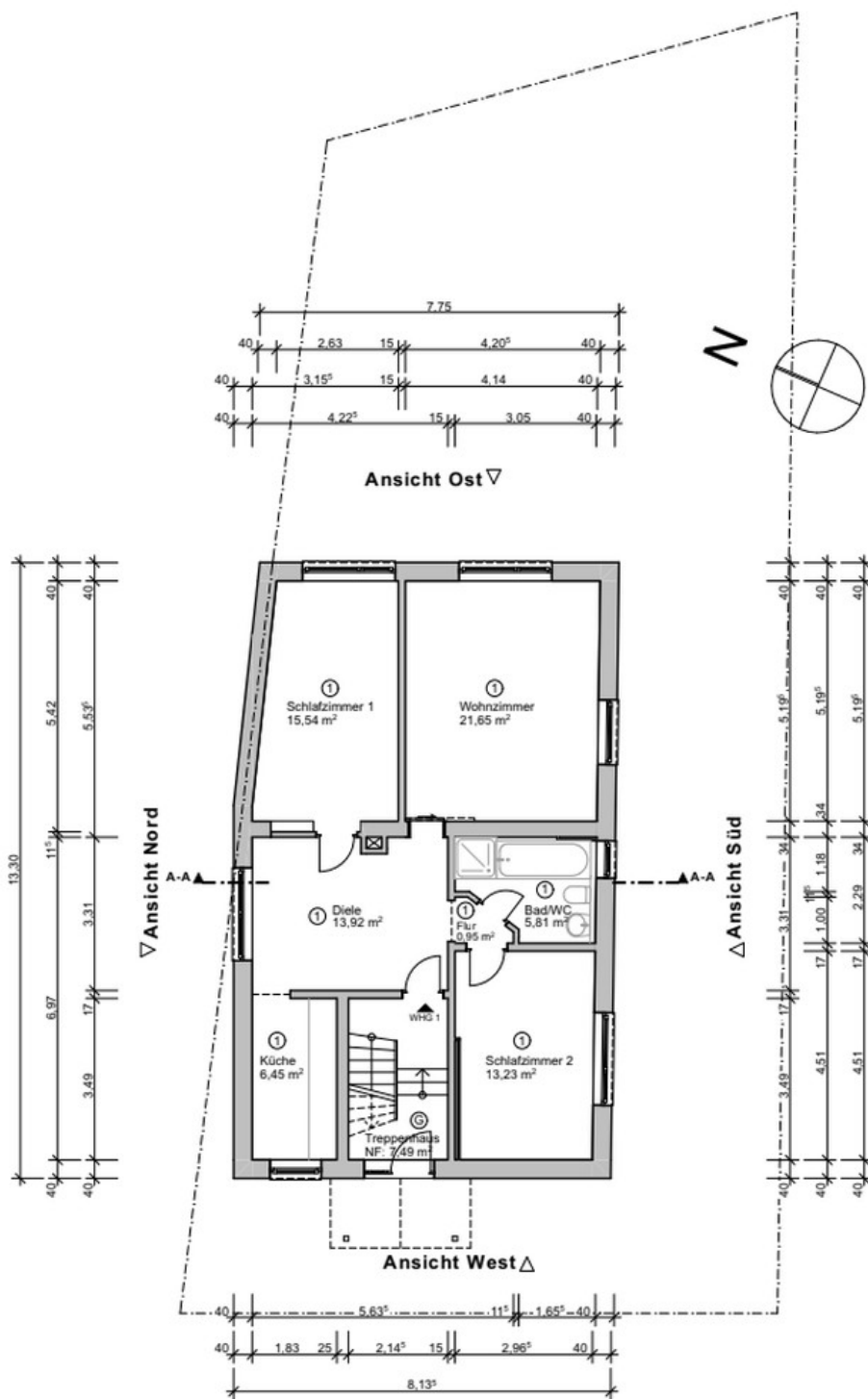
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

