



Moderne Eigentumswohnung mit Terrasse

Barrierefreie Eigentumswohnung mit Terrasse

In ruhiger Lage in Wiesloch-Baiertal bieten wir Ihnen exklusiv diese barrierefreie Wohnung zum Kauf an. Die Wohnung besticht durch eine große Terrasse und ein modernes Ambiente.

Sie liegt im Erdgeschoss des 2021 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Parteien und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 124 Quadratmeter inklusive einer großen Terrasse, einem Kellerraum und 2 Stellplätzen vor der Wohnung.

Die Eigentumswohnung umfasst zwei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, eine große Terrasse vor den Zimmern, ein Gäste WC und ein Tageslicht Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Abstellraum im Keller mit Zugang über das Treppenhaus oder den Fahrstuhl und einen großzügigen Fahrradabstellraum mit Zugang hinter dem Haus.

Zu dem Apartment gehören zudem zwei PKW-Stellplätze direkt vor der Wohnung.

Die Wohnung ist seit Januar 2022 an ein junges Paar vermietet und erwirtschaftet aktuell eine monatliche Nettomiete von 900 € zuzüglich 200 € Nebenkosten.



Adresse

Bildäcker 11 in 69168 Wiesloch - Baiertal

Beschreibung

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Eingang des Mehrfamilienhauses im Erdgeschoss rechts.

Der Eingangsbereich präsentiert sich linker Hand mit einer großen Garderobe und Diele zu den Zimmern hin und rechter Hand zur modernen Einbauküche mit offenem Wohn- und Esszimmerbereich. Durch eine große Glasschiebetür betritt man die vorgelagerte Terrasse.

Über die Diele gelangt man rechter Hand zu den beiden Schlafzimmern bzw. Schlafzimmer und Arbeitszimmer jeweils mit bodentiefen Glasfenster- und Türelementen und ebenfalls Zugang zu der Terrasse.

Linker Hand befindet sich die Garderobe, das Gäste-WC, ein abgeteilter Platz für Waschmaschine und Trockner und das Tageslicht Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC.

In das Untergeschoss gelangt man über das Treppenhaus oder den Aufzug. Hier befindet sich ein eigener Abstellraum und ein allgemeiner Fahrradabstellplatz sowie der Zugang zu den Mülltonnen.

Zwei eigene PKW-Stellplätze vor der Wohnung runden das Angebot ab.



Ausstattung

- Zwei Schlafzimmer
- Ein Wohn-Esszimmer
- Eine offene Einbauküche mit Backofen, Kühlschrank und Geschirrspülmaschine von Siemens und Induktionsherd von Bosch, alle Küchengeräte sind mit WLAN zu verbinden
- Ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank mit Licht und WC, und ein Gäste WC mit Spiegelschrank und Licht, modern gefliest
- Eingangsbereich/Diele mit Garderobe
- Teilweise überdachte Terrasse nach Osten hin mit Wasseranschluss
- Sondernutzungsrecht der um die Terrasse liegende Grünfläche
- Vinyl-Parkett in den Wohnräumen und im Eingangsbereich
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Doppelt verglaste Fenster und Türen mit elektrischen Rollläden
- Aufzug
- Abstellraum im Untergeschoss
- Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- Gas Zentralheizung mit digitaler Steuerung
- Energieausweis A+
- Siedler Sprechanlage
- Enthärtungsanlage für die Wasseraufbereitung
- Zwei Außenstellplätze vor der Wohnung



Lage

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage im malerischen Stadtteil Baiertal, etwa 3 km nordwestlich vom historischen Kern von Wiesloch.

In Baiertal genießen Sie eine perfekte Mischung aus ruhigem Dorfcharakter und moderner Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, Bäckerei, Supermarkt, Arztpraxen und gemütliche Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Kita-Angebote sowie die nahegelegene Grundschule machen Baiertal besonders attraktiv für Familien.

Öffentliche Verkehrsmittel, u. a. Busverbindungen nach Wiesloch und Walldorf, sind gut erreichbar. Die A5 und A6 sind schnell erreichbar, was kurze Wege nach Heidelberg (ca. 15 km) und Mannheim (ca. 30 km) ermöglicht.

Ruhige Wohnstraßen und naturnahe Flächen wie der Bergfriedhof Baiertal bieten Raum zum Entspannen und Erholen. Der dörfliche Charakter wird ergänzt durch historische Wurzeln und charmante Architektur.

Die Kraichgau-Landschaft lädt zu Rad- und Wandertouren ein, sportlich Aktive finden in Baiertal ein reges Vereinsleben. Für Abwechslung sorgen das Wieslocher Freibad, die Thermen in Sinsheim sowie das vielfältige Kulturangebot in Wiesloch und Heidelberg.



Kaufpreis

Gemäß Angebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt eine Courtage in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

ARNDT FINANCE

Real Estate



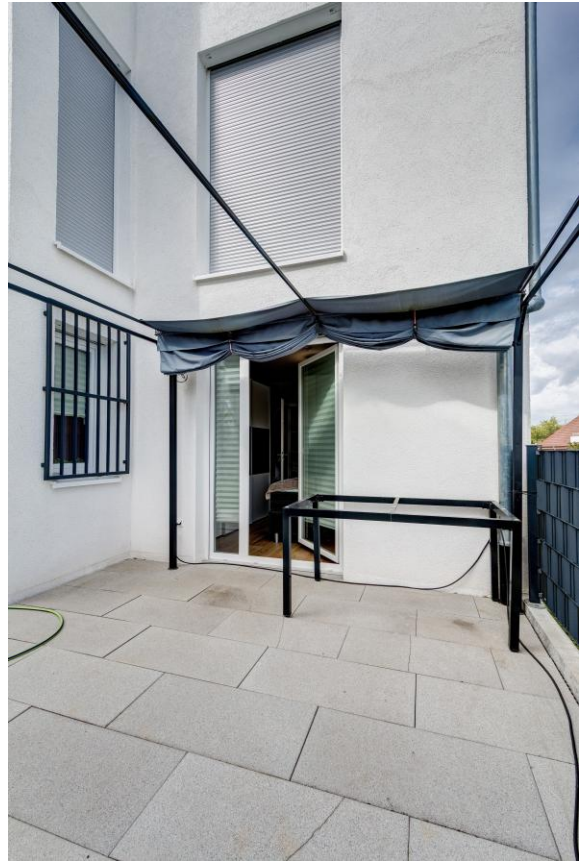
ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



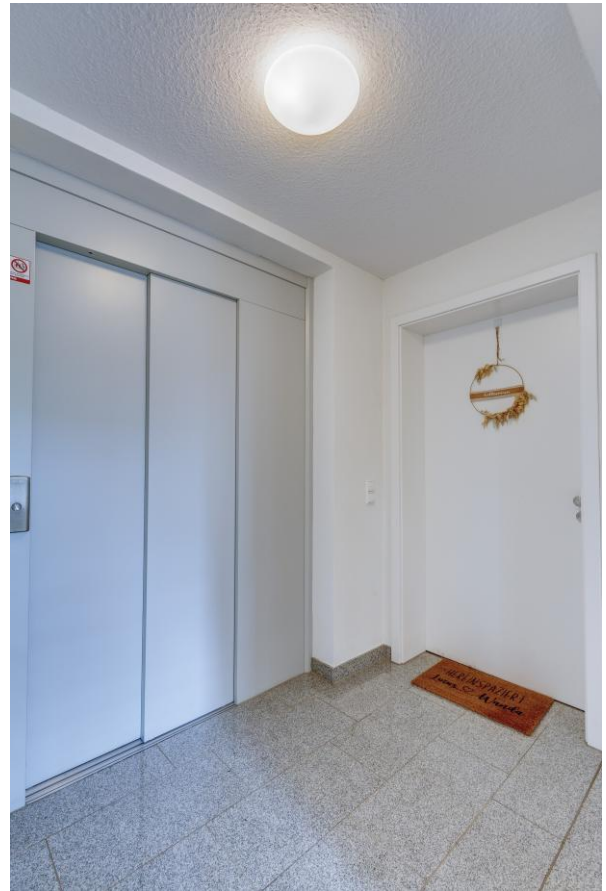
ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



Flächenaufstellung

Flurgrundstücksnummer: 4218

Grundstücksgröße ca. 515 qm

Wohnfläche: ca. 80 qm

Nutzfläche: ca. 44 qm

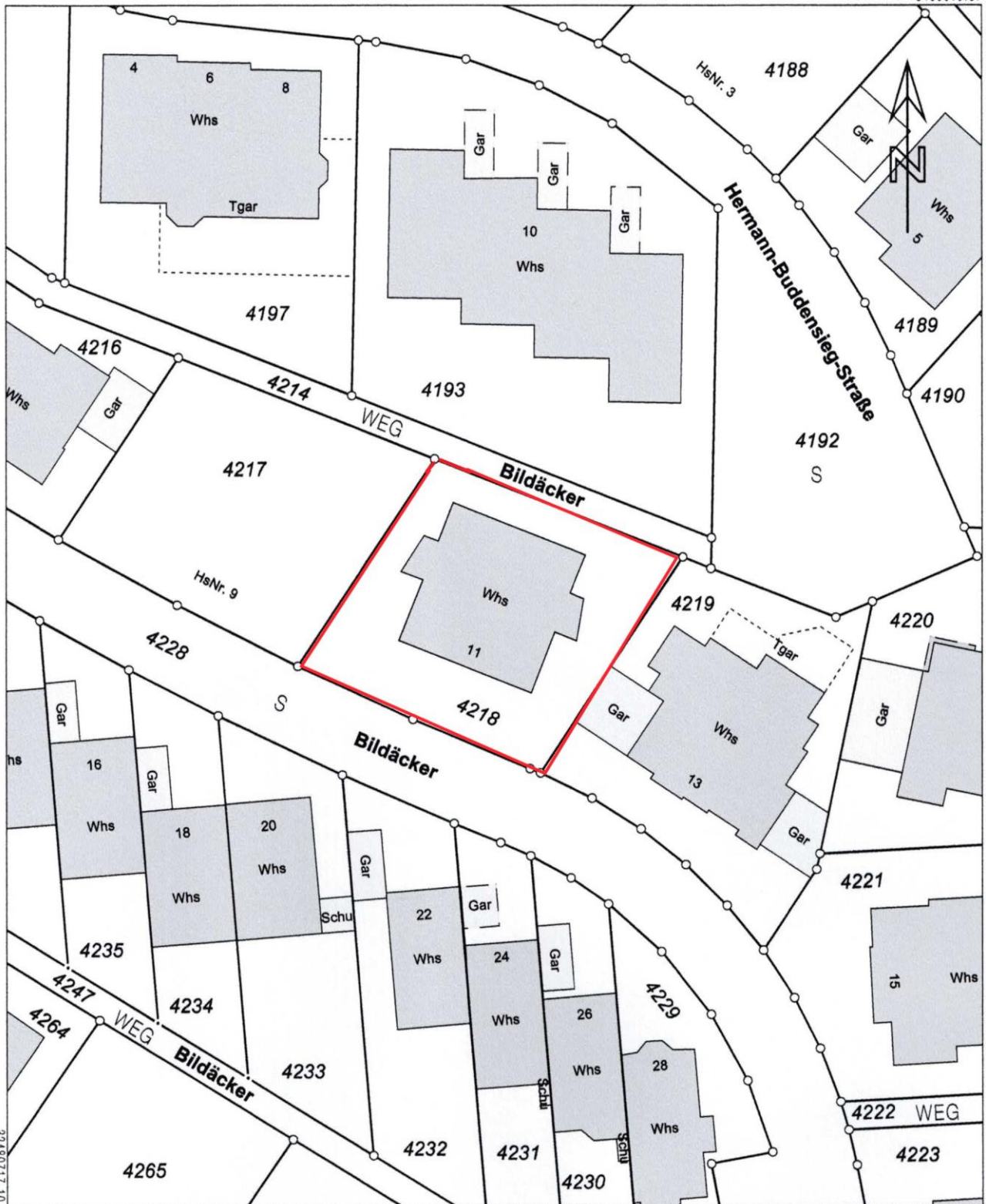
Erdgeschoss

Diele
Bad
WC
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Wohn-Esszimmer
Terrasse
Stellplatz 9
Stellplatz 10
Keller

Gesamt

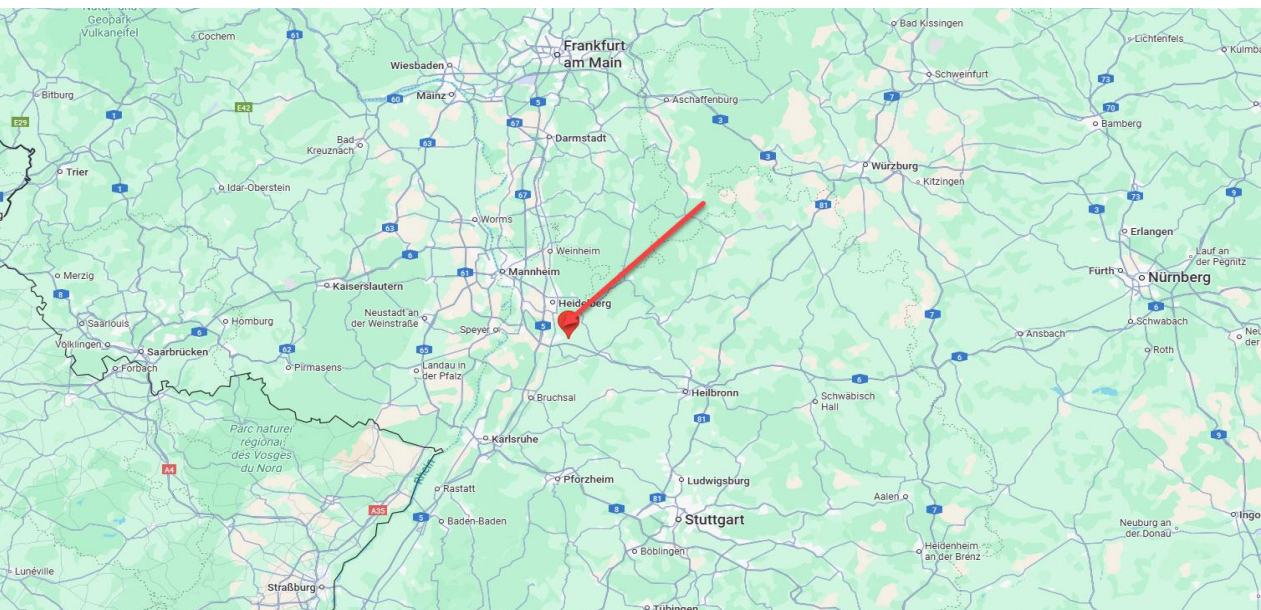
| | Gesamtfläche | Wohnfläche | Nutzfläche |
|----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Diele | 8,05 qm | 8,05 qm | |
| Bad | 4,18 qm | 4,18 qm | |
| WC | 1,13 qm | 1,13 qm | |
| Schlafzimmer | 11,94 qm | 11,94 qm | |
| Kinderzimmer | 12,01 qm | 12,01 qm | |
| Wohn-Esszimmer | 26,41 qm | 26,41 qm | |
| Terrasse | 31,64 qm | 15,82 qm | 15,82 qm |
| Stellplatz 9 | 11,50 qm | | 11,50 qm |
| Stellplatz 10 | 11,50 qm | | 11,50 qm |
| Keller | 5,29 qm | | 5,29 qm |
| Gesamt | 123,65 qm | 79,54 qm | 44,11 qm |

Lageplan



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionssätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposéangaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.

ARNDT FINANCE

Real Estate

13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.



Arndt Finance Gesellschaft für Vermögens- und Immobilienentwicklung mbH
Ust-IdNr.: DE283613842 | Brückenstraße 9 | 69120 Heidelberg | Tel.+49 6221 5850580
Fax: +49 6221 5850589 | IBAN DE73 6729 0000 0042 671800 | BIC GENODE61HD1 | www.arndt-finance.de
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. Johannes Arndt | Sitz der Gesellschaft: Heidelberg | Amtsgericht Mannheim HRB 712726