WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-AF-22327

Großstadtleben genießen - FALC Immobilien Heilbronn!

Eckdaten

Kaufpreis	***330.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***4.078,61 €***
Jahresnettomiete	***14.400,00 €***
Faktor	***22,9***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*73,9 m²*
Nutzfläche	*7,0 m²*
Grundstücksfläche	*80,9 m²*
Gesamtfläche	*80,9 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Baujahr	*1985*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2003*
WG-Geeignet	
Küche	*Einbauküche*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Fahrstuhl	*Personen*
Stellplatzart	*Tiefgarage*
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*28.08.2028*
Energiekennwert	*165.1 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*F*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Weinstadt mit vielen Facetten - In Heilbronn zu Hause!

Die angebotene Immobilie befindet sich im Stadtzentrum von Heilbronn, direkt an der Oststraße. Die nächste Bushaltestelle ist nur 200 Meter entfernt. Den ersten Lebensmittelmarkt erreichen Sie in nur vier Gehminuten. In der näheren Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie weitere Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken sowie Restaurants und vieles mehr. Auch die Innenstadt Heilbronns und viele weitere Einrichtungen, wie zum Beispiel ein Hallenbad, sind in nur wenigen Minuten erreicht. Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 124.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Heilbronn selbst ist eine Stadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader. Heute entwickelt sich die Stadt im Herzen Europas zu einem gefragten Standort für innovative Unternehmen.

In Heilbronn verbinden sich schwäbischer Fleiß und fränkische Lebensart. Weltoffen, liberal und tolerant sind ihre Bürger. Traditionsbewusst, aber auch aufgeschlossen für alles, was die Zukunft bringt. Zum Beispiel Sie als Besucher, neuen Nachbarn, Geschäftspartner oder Künstler. Heilbronn ist eingebettet in eine Landschaft, die Natur, Kultur und Geschichte vereint: das Heilbronner Land. Es besticht durch Täler und Hügel, ausgedehnte Weinberge sowie historische Orte mit malerischen Ansichten und Bauwerken.

Eine aktive Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten diese Lage macht alles möglich!

Objektbeschreibung

Heute schon an Morgen denken!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn offeriert Ihnen hier eine gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung direkt in Heilbronn und mit atemberaubendem Blick auf den Wartberg.

Das großzügige Apartment befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses von 1985, welches insgesamt 22 Wohneinheiten beherbergt. Eine Wohnfläche von 73,91 m² bietet Ihnen Platz und die Möglichkeit einen individuellen Wohntraum zu kreieren.

Die Wohneinheit verspricht Ihnen ein großes Wohn- / Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Untergeschoss Keller- und Abstellräume zur Verfügung. Einer dieser Stellplätze ist als Sondereigentum verbunden und somit für eine ausschließliche Nutzung durch Sie bestimmt. Ein Personenaufzug, der alle Ebenen bis in den Keller verbindet, ist im Wohngebäude ebenfalls zu finden. Ein absolutes Plus an Komfort: Ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug ist in diesem Angebot ebenfalls enthalten!

Diese individuelle Wohnung eignet sich nicht nur ideal zur Selbstnutzung von Paaren, Familien und Individualisten, welche das Stadtleben lieben, sondern ist auch gleichzeitig eine sichere Investition für Ihre Zukunft. Auch eignet sich diese Wohnung optimal als Studenten- oder Montagewohnung. Die Bildungseinrichtungen und die Innenstadt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Diese Wohnung ist seit September 2021 für 1.050 € kalt vermietet.

Das Hausgeld stellt sich laut aktuellem Wirtschaftsplan wie folgt zusammen:

Auf einen Mieter umlagefähige Kosten: 2.144,69 €
Nicht umlegbare Kosten: 829,63 € inkl. Rücklagenzuführung in Höhe von 379,34 €
Gesamt: 2.974,32 € / 12 Monate = 247,86 €
Aktuell werden monatlich insgesamt 250 € für Hausgeld und Rücklagen abgebucht.
Zusätzlich kommt pro Monat ein Erbpachtzins in Höhe von ca. 110,21 € dazu.

Der Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2020: 40.003,59 €. Der Anteil der Wohnung liegt bei 5,419 / 100, dies entspricht einem Betrag in Höhe von: 2.167,79 €.

Ausstattung

08/15 war gestern! Individualität ist gefragt!

Über eine Steintreppe - oder auch ganz bequem mit einem Fahrstuhl - erreichen Sie das vierte Obergeschoss, welches Ihre zukünftige Wohnung beherbergt. Drei weitere Parteien teilen sich mit Ihnen dieses Geschoss.

Begrüßt werden Sie von der Haupteingangstür mit Glaseinsatz, braunem Rahmen und einem roten Stoßgriff. Direkt daneben befindet sich die freistehende Briefkastenanlage.

Eine Echtholz-Tür eröffnet Ihnen die Welt Ihrer feinen Oase. Nach dem Eintritt befinden Sie sich im Korridor, welcher Platz für eine Garderobe bietet und zur Rechten den Zugang zum Badezimmer gewährt.

Das innenliegende, belüftete Badezimmer ist in zeitlos klassischem Weiß gestaltet und beinahe raumhoch gefliest. Es stellt Ihnen einen Handtuchheizkörper, eine Dusche, eine Badewanne, eine Toilette und ein Waschbecken zur Verfügung. Auch für Ihre Waschmaschine ist hier ein Anschluss vorhanden.

Zurück im Korridor betreten Sie rechts die Küche, die in hellen Holzfarben gestaltet ist. Ein kleiner Tisch findet hier ebenso Platz.

Gegenüber der Küche befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich. Gestalten Sie sich hier einen tollen Wohnmittelpunkt und eine Oase der Ruhe. Heilbronn stellt Ihnen zahlreiche Einrichtungen zur Gestaltung Ihrer Freizeit zur Verfügung - Wenn Sie jedoch mal keine Lust haben, Ihren Feierabend in einem Café um die Ecke zu verbringen, lädt dieses Wohnzimmer Sie ebenso zum Relaxen und Verweilen ein!

Gegenüber der Eingangstür geht es in ein Zimmer, welches Sie als Kinderzimmer nutzen können oder aber auch einfach als Arbeitszimmer einrichten können - ganz so wie Sie es brauchen und wünschen. Links daneben befindet sich das großzügige Schlafzimmer.

Die Wohneinheit ist im Allgemeinen sehr hell und freundlich. Die zweifach-verglasten Fenster von 1985 lassen viel Licht und Luft ins Innere strömen und gewähren einen herrlichen Blick in Richtung Wartberg. Mit Wärme wird das Haus von einer Gaszentralheizung versorgt.

Holen Sie sich mit dieser Stadtwohnung frischen Wind in Ihr Leben! Machen Sie Ihren Traum noch heute wahr und erfahren Sie mehr bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin - Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de
Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!
Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

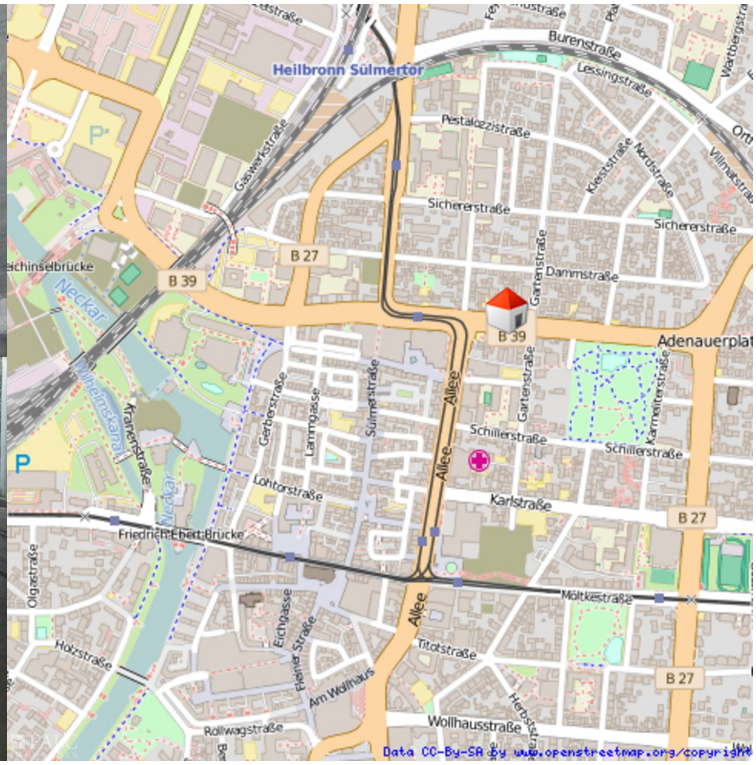
Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

FALC
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

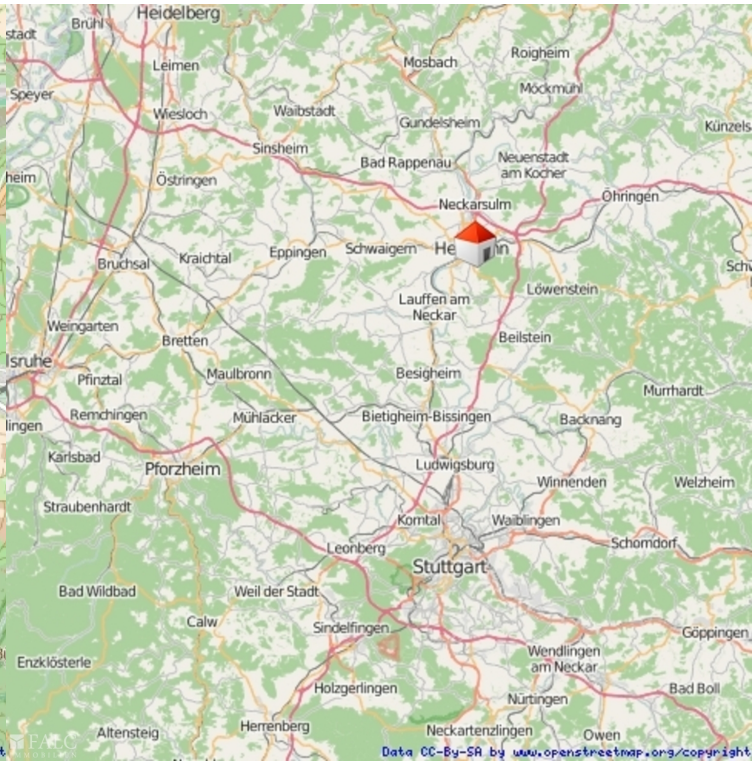
FALC

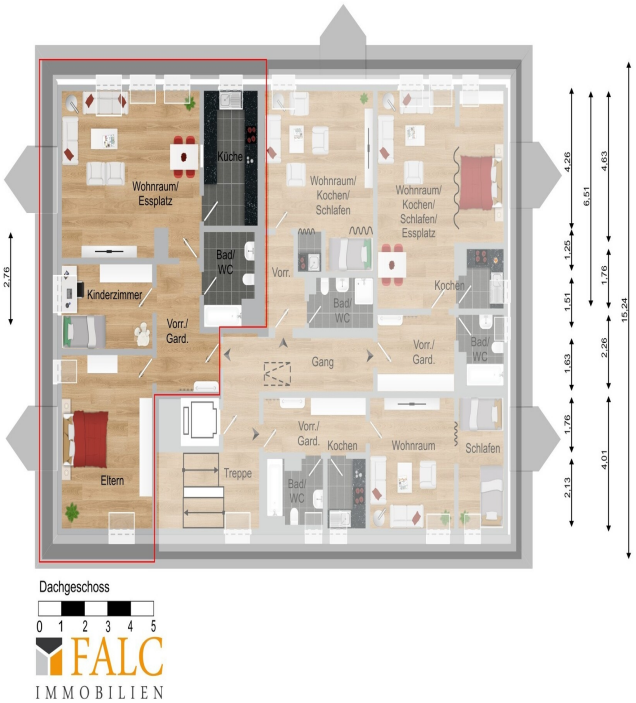
FALC
IMMOBILIEN


Heilbronn Sülmertor
Burenstraße
Lessingstraße
Pestalozzistraße
Sichererstraße
Dammstraße
Gartenstraße
Adenauerplat
B 27
B 39
Neckar
Gaswerkstraße
Kranenstraße
Gerberstraße
Lammgasse
Sülmstraße
Allee
Schillerstraße
Karlstraße
Lohtorstraße
Friedrich-Ebert-Brücke
Olgastraße
Holzstraße
Eichgasse
Fleiner Straße
Am Wollhaus
Titotstraße
Moltkestraße
Wollhausstraße
Rollwagstraße
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import





Dachgeschoss

0 1 2 3 4 5

FALC IMMOBILIEN

Wohnung 23

0 1 2 3 4 5

FALC IMMOBILIEN