



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



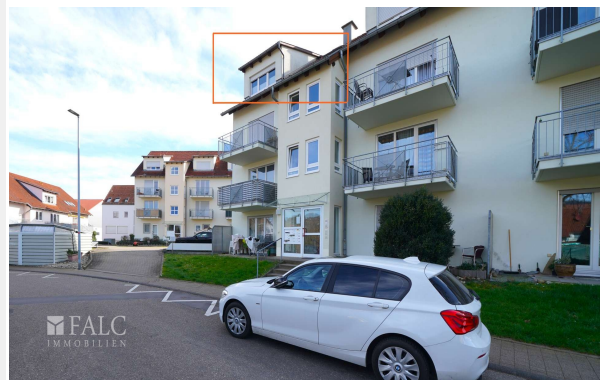
**Top Angebot**

360°

Jetzt auch als virtueller 360° Rundgang

**FALC**  
IMMOBILIEN

**EINFACH MEHR.**



Objektnummer FALC-AF-41281

**Sie suchen, wir haben - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**200.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I  
Exposé inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>65,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>4.635,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Gesamtfläche</b>        | <b>72,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>3,0</b>                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>2,0</b>                   |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                   |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1994</b>                  |
| <b>Zustand</b>             | <b>Gepflegt</b>              |
| <b>WG-Geeignet</b>         |                              |
| <b>Bad</b>                 | <b>Dusche, Fenster</b>       |
| <b>Küche</b>               | <b>Einbauküche</b>           |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>               |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Öl</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Garage, Freiplatz</b>     |
| <b>DV Verkabelung</b>      |                              |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                |
| <b>Abstellraum</b>         |                              |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>30.08.2028</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>134</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</b>              |
| <b>Ausstellungsdatum</b>      | <b>31.08.2018</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

**Wein, Wald, See und Berge - In Obersulm werden alle Sinne verwöhnt!**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Willsbach, einem Ortsteil der Gemeinde Obersulm, zu welcher auch die angrenzenden Ortsschaften Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach und Weiler gehören. Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See. Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.**

**Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, alle Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.**

**Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z.B. der nahegelegene, 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre.**

**Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.**

**Aufgrund der hervorragenden Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Obersulm liegt an der B 39 von Heilbronn nach Mainhardt und mit den Bahnhöfen Willsbach und Eschenau sowie den Haltepunkten Sülzbach, Sülzbach Schule, Affaltrach und Wieslensdorf an der Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn. Seit dem Dezember 2005 fährt dort im halbstündigen Takt die Linie S4 der Stadtbahn Heilbronn von Öhringen über Heilbronn bis nach Karlsruhe.**

## **Objektbeschreibung**

**Sie möchten den Wohnkomfort eines eigenen Hauses, aber die Vorteile einer Wohnung? Sie wollen in ruhiger Wohnlage, aber dennoch sehr zentral und nah am Stadtleben wohnen? Bei diesem Immobilienangebot werden alle Wünsche erfüllt.**

**Diese Traumwohnung im Obersulmer Teilort Affaltrach, die Ihnen Herr Franzke hier offeriert, bietet Ihnen insgesamt circa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich auf zwei Ebenen erstrecken.**

**Erbaut wurde dieser Wohnschatz im Jahr 1996, wurde stetig gepflegt und modernisiert, sodass**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***sich die Immobilie aktuell in einem sehr guten Zustand befindet. Nicht nur 2 Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, eine Küche und ein Tageslicht-Badezimmer sind hier inklusive, sondern auch noch ein praktischer Kellerraum, einen Tiefgaragen-Stellplatz und einen Stellplatz im Freien für Ihre Fahrzeuge.***

***Geheizt wird hier mit einer Öl-Zentralheizung, bei den zahlreichen Fenstern der Immobilie handelt es sich um helle, isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen aus dem Baujahr.***

***Auf den Böden finden Sie warmen Laminat, die sanitären Einrichtungen sind in elegantem Weiß gehalten.***

***Die Stadtmitte ist schnell und gut zu Fuß erreichbar, Sie können sich so täglich beim Bäcker, beim Metzger und mit weiteren Dingen des täglichen Bedarfs frisch versorgen. Auch Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind fußläufig vor Ort. Der Breitenauer See als Naherholungsgebiet mit Bootsverleih und Gastronomie ist mit dem Fahrrad in etwa 4 Minuten angeradelt.***

***Für schnelles Internet sorgt Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit der Deutschen GigaNetz wären ebenfalls 1.000 MBit/s im Download möglich.***

***Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:***

***Nicht umlagefähige Kosten: 95,52 €, davon gehen 46,55 € in die Rücklage.***

***Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 143,43 €.***

***Monatlich werden 239,00 € abgebucht, davon würde ca. 143,43 € der Mieter tragen.***

***Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 02.08.2023: 225.546,33 €.***

***Der Anteil für diese Wohnung beträgt 2.331,92 €, dieser geht beim Kauf auf Sie über.***

***Sie können es kaum erwarten, Ihre Traumwohnung endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs. Wie das funktioniert? Ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:***

***<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3043411>***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...*

*Im Eingangsbereich ist ausreichend Platz für einen Garderobenschrank und Kommode, um Ihre Schuhe und Taschen zu verstauen. Sie werfen bereits einen ersten Blick in den offen gestalteten Wohn-Ess-Bereich und auf die offene Holzterrasse, die in die obere Ebene führt.*

*Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, durch die Dachgaube bietet es genügend Platz für individuelle Einrichtungsträume. Das offene Design verblüfft mit einer angenehmen Atmosphäre und bildet das Herzstück Ihres Zuhauses, zaubern Sie sich hier eine Ruhezone nach Lust und Laune!*

*Kommen wir nun zu der hellen Einbauküche. Auch hier spiegelt sich deutlich der moderne und edle Einrichtungsstil wider, die mit Fronten in weißer Hochglanzoptik heben sich deutlich von den Arbeitsflächen in dunkler Holzoptik ab. Ausgestattet ist das Kochparadies mit einer Kochinsel mit integrierter Theke, einer geräumigen Kühl- und Gefrierkombination, einem Geschirrspüler, einem Spülbecken, einem Ofen auf Brusthöhe und einem leistungsstarken Cerankochfeld mit integriertem Dunstabzug nach unten, welche die Abluft hinaus ins Freie leitet. Zuzüglich kann die Küche inklusive Geräte gegen einen Aufpreis von 10.000 EUR mitgekauft werden.*

*Ihre Badeoase ist ausgestattet mit einer großräumigen Dusche für kühle Erfrischungen, einem WC, einem großen Waschbecken mit Ablage für Ihre Kosmetika und Flakons.*

*Ein helles, freundliches Zimmer bietet sich als Schlaf- oder Kinderzimmer an. Vielleicht möchten Sie aber auch ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke, einen Büroplatz oder einen Hauswirtschaftsraum? Richten Sie sich hier Ihre individuelle Wohlfühlzone ein.*

*Der gemütliche Raum in der oberen Ebene freut sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie die Wahl. Freuen Sie sich über Fenster in den Dachschrägen, die viel Licht und Luft hereinlassen. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!*

*Im Untergeschoss steht Ihnen ein zusätzlicher Abstellraum zu, welchen Sie zur freien Nutzung verwenden können.*

*Ihr PKW ruht vor Wind und Wetter geschützt auf einem Stellplatz in der Tiefgarage oder auf dem*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Stellplatz im Freien.***

***Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine neuen Besitzer! Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal - Wir freuen uns auf Sie!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **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](mailto: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](mailto: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: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

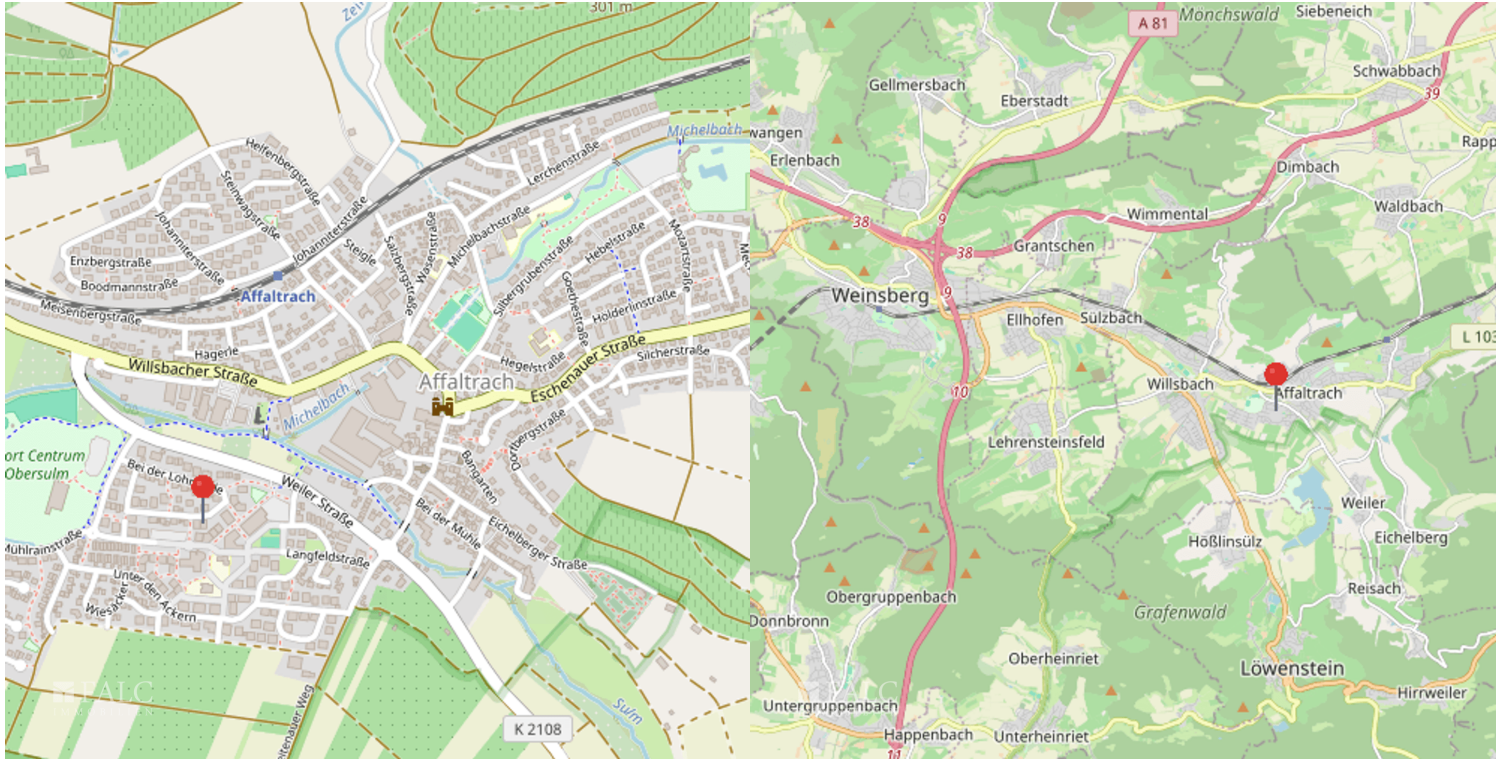


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

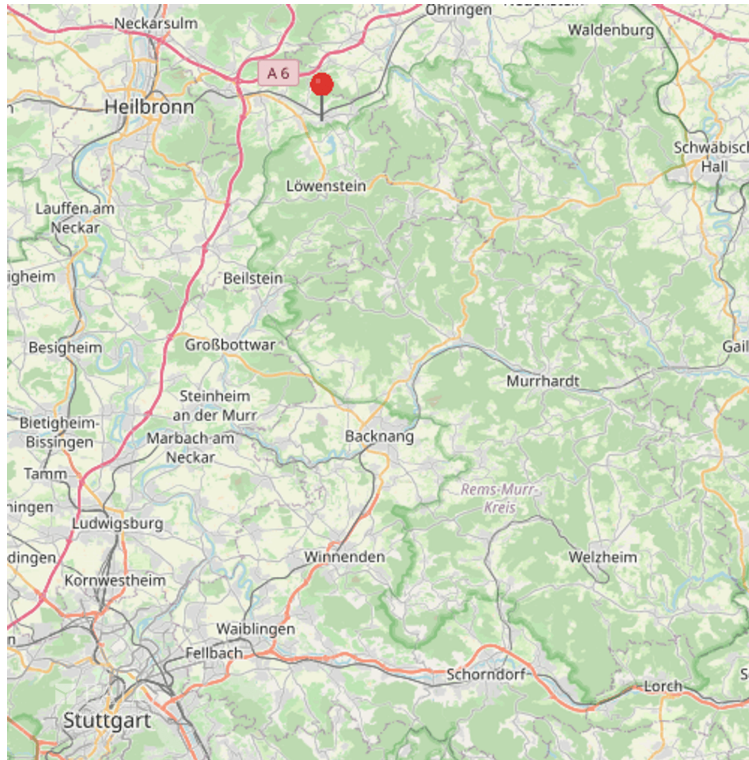
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



obere Ebene



untere Ebene

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)