



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AF-50817

Vier Zimmer in der City - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

350.000,00 €

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	90,7 m²
Grundstücksfläche	330,0 m²
Gesamtfläche	97,7 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.07.2029
Energiebedarf	213
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	05.07.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Weinstadt mit vielen Facetten

Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 125.000 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, neue 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.

Das hier beschriebene Objekt befindet sich in einer Top-Lage. In der Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken sowie Restaurants und vieles mehr. Auch die Innenstadt Heilbronns, der Neckar und viele weitere Einrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreicht. Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten, diese Lage macht alles möglich!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Ein Hoch auf die Gemütlichkeit!

Sie sind auf der Suche nach urgemütlichen und gut aufgeteilten, eigenen vier Wänden? Andreas Franzke von FALC Immobilien bietet Ihnen hier genau das Richtige!

Die attraktive 4-Zimmerwohnung, mit über 90 m², befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten im Herzen Heilbronn. 1975 erbaut und 1989 renoviert, wurde das Haus stetig in Schuss gehalten.

Nicht nur drei Schlafzimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Balkon sind hier inklusive, sondern auch ein praktischer Abstellraum im Kellergeschoss für selten genutzte Gegenstände und ein Stellplatz für Ihren PKW.

Die Zimmer und der Flur sind mit robustem Laminat ausgestattet, das Bad und die Küche sind mit pflegeleichten weißen Fliesen versehen. Bitte beachten Sie, dass Schlafzimmer der Privatsphäre wegen gestaged wurden.

Das monatliche Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2022 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 34,97 € zuzüglich 43,80 € für die Rücklagen.

Auf einen möglichen Mieter umlegbare Kosten: 368,55 €.

Abgebucht werden monatlich 453,80 €, davon würde ein Mieter 368,55 € übernehmen.

Der Rücklagenstand zum 06.01.2024 betrug 15.709,87 € für das gesamte Objekt, der Anteil für diese Wohnung liegt bei 3.582,90 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Geheizt wird mit Öl über eine Zentralheizung aus 1989, die isolierverglasten Fenster lassen viel Licht herein.

Für schnelles Internet sorgt die Deutsche GigaNet, O2 oder Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns eine Anfrage für einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Ganz nach Ihrem Geschmack...

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie an der

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch ist hier genügend Platz für eine Kommode, um Taschen und Schuhe aus dem Blickfeld verschwinden zu lassen.

Den Gang entlang erreichen Sie linker Hand das großzügige Wohn- und Esszimmer, legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten. Ihr neuer Balkon gen Nordosten bietet Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können.

Gegenüber freut sich die Küchenfee des Hauses über eine helle, freundliche Küche, ausgestattet mit genügend Stauraum für Geschirr und Vorräte, einer Kühl- und Gefrierkombi für frische Waren, einem leistungsstarken Backofen, einem Cerankochfeld und einer integrierten Dunstabzugshaube, die unangenehme Gerüche filtert.

Das große Schlafzimmer hält alle Möglichkeiten offen. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Zwei weitere helle Zimmer bieten sich als Kinderzimmer an, selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Das Bad ist ausgestattet mit einer großen, zu Schaumbädern einladenden Wanne, in der Sie sich erfrischen können, hier kann der Tag gut starten! Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist gelegt, zusätzlich steht eine Waschküche im Untergeschoss zur Verfügung, auch einen Kellerraum zur Aufbewahrung selten genutzter Gegenstände finden Sie hier.

Das Objekt besitzt zusätzlich über elektrische Rollläden, die sich in jeder Räumlichkeit wiederfinden. Diese können per Fernbedienung in wenigen Sekunden bedient werden.

Diese Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und verspricht entspannte Stunden - verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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: <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

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

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

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

Media-Store.net

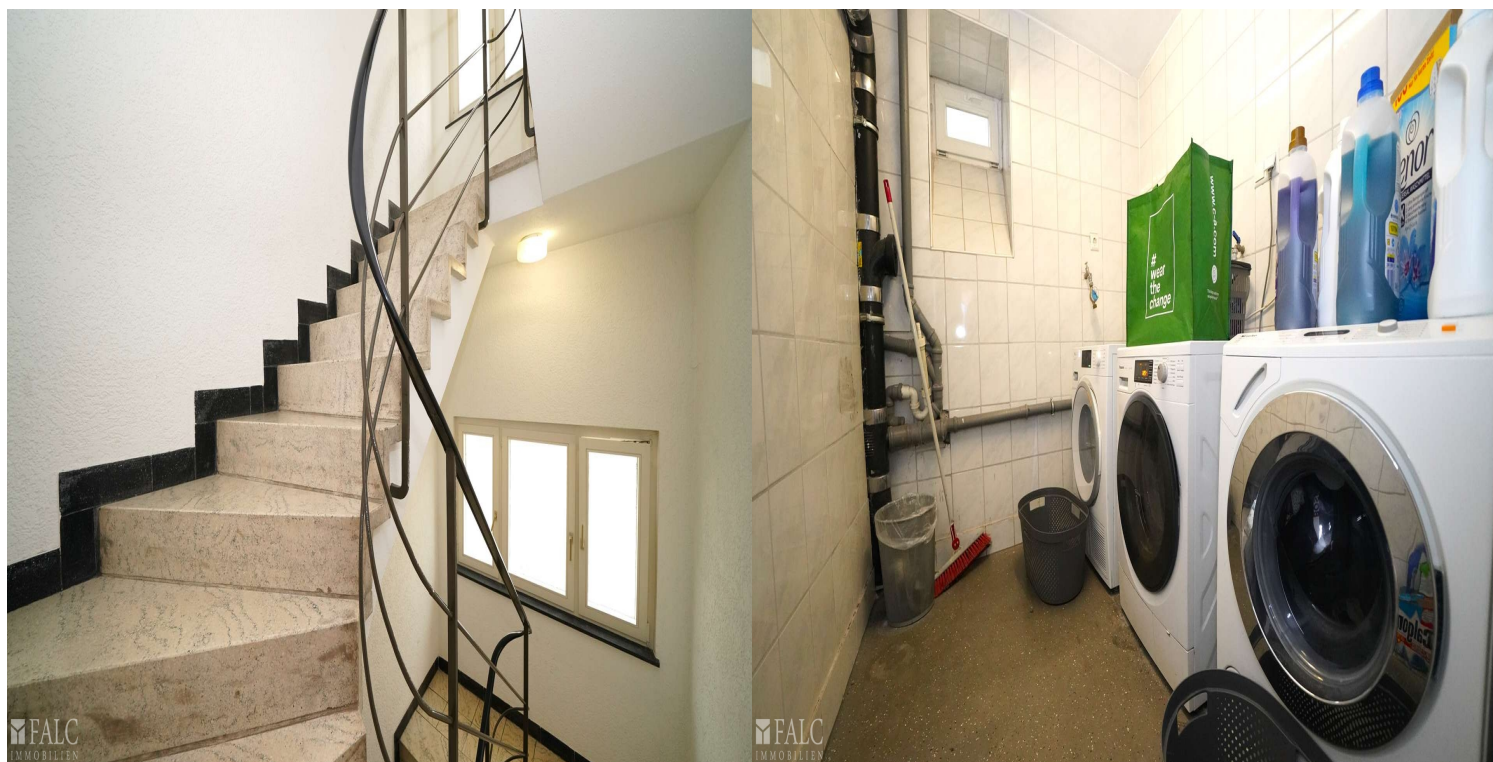
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

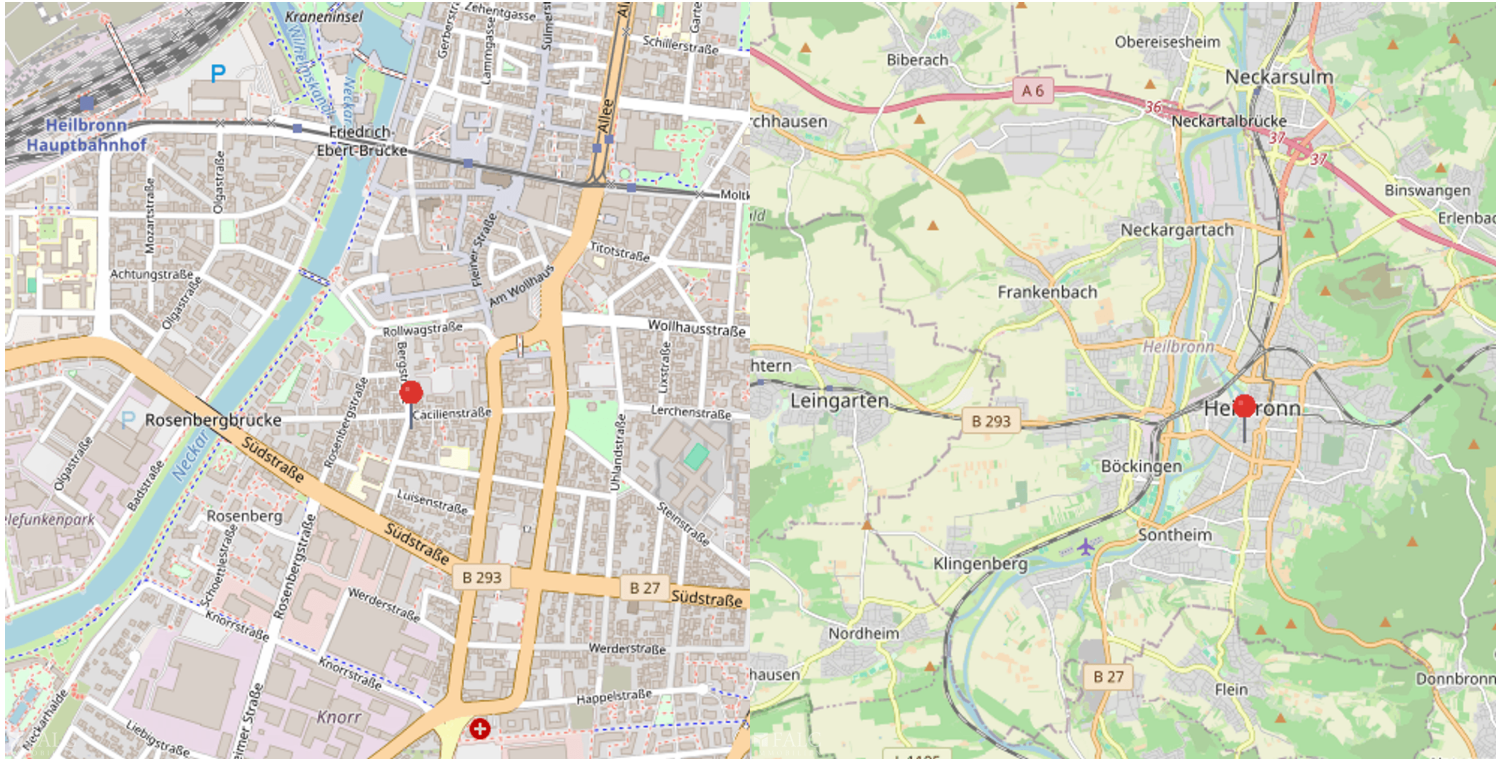
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

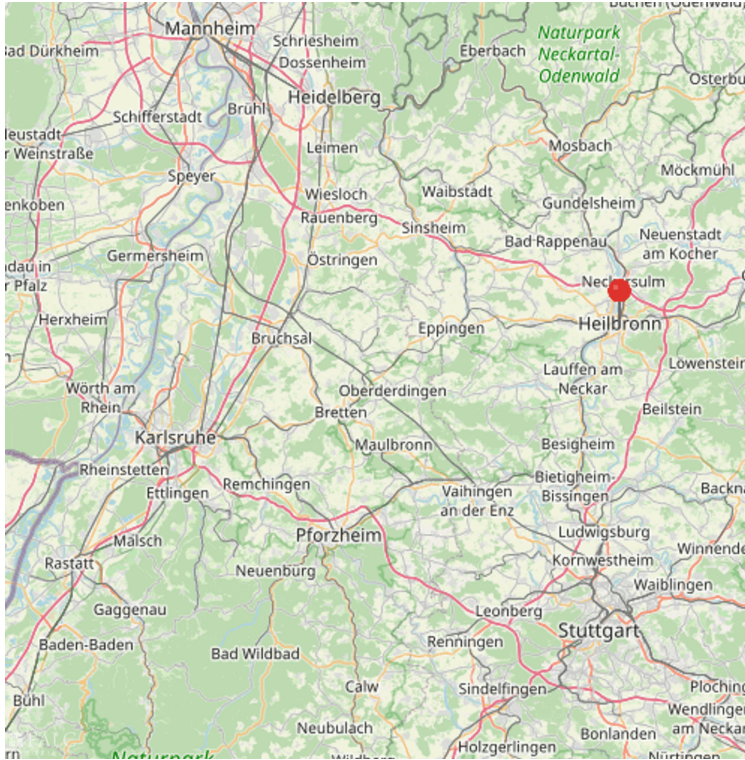
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)