WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-AF-57040

Moderne Wohnung im Herzen von Weinsberg - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	***220.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***5.116,28 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In Exposé. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*43,0 m²*
Grundstücksfläche	*885,0 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Baujahr	*2017*
Zustand	*Neuwertig*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Kunststoff*
Befeuerung	*Elektro*
Klimatisiert	
Fahrstuhl	*Personen*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*05.06.2028*
Energiebedarf	*73*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*A*
Ausstelldatum	*06.06.2018*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, gut erreichbaren Wohngegend mit einer hervorragenden Anbindung an verschiedene Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Straßen zeichnen sich durch ihre begrünten Bereiche und eine moderate Bebauungsdichte aus, was ein angenehmes und entspannendes Wohnumfeld schafft.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die kurze Distanz zu mehreren Kindergärten von besonderem Vorteil, darunter die Kindertagesstätte Zauberberg, die sich nur etwa 100 Meter entfernt befindet. Auch der nächste Spielplatz ist mit rund 350 Metern bequem zu Fuß erreichbar. Für sportbegeisterte Bewohner gibt es zahlreiche Möglichkeiten, ihrer Leidenschaft nachzukommen: Vom Weinsberger Ballettstudio in etwa 60 Metern Entfernung bis hin zu größeren Sportstätten wie der Mühlreinturnhalle, die sich ebenfalls in fußläufiger Nähe befindet.

Einkäufe lassen sich schnell und unkompliziert erledigen, da der nächste Supermarkt, ein Kaufland, nur rund 160 Meter entfernt ist. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sind in der näheren Umgebung leicht zu finden. Des Weiteren stehen mehrere Parkhäuser und Parkplätze zur Verfügung, was das Parken in der Umgebung sehr bequem macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorbildlich: Die nächste Autobahnauffahrt ist in rund 400 Metern erreichbar, was schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, was eine flexible Mobilität sicherstellt. Pendler werden die Nähe zum nächstgelegenen internationalen Flughafen zu schätzen wissen, der in ca. einer Stunde Fahrzeit erreichbar ist.

Für gesundheitliche Bedürfnisse sind die Bewohner optimal versorgt. Der nächste Zahnarzt, Orthoplace, befindet sich gleich um die Ecke in einer Entfernung von etwa 30 Metern. Auch sportliche Betätigung ist durch nahegelegene Fitnessstudios wie das Lady Fitness in etwa 400 Metern Entfernung leicht möglich.

Die Nähe zu Parks und grünen Oasen rundet das Bild eines attraktiven Wohnstandorts ab und bietet den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Der nächstgelegene Park ist gut 200 Meter entfernt und weitere Freizeitangebote wie die Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Wein- und Obstbau Weinsberg sind ebenfalls bequem erreichbar.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine hervorragende Erreichbarkeit, eine breite Palette an Freizeit- und Versorgungseinrichtungen sowie durch hohe Lebensqualität in einem ruhigen und grünen Umfeld aus.

Objektbeschreibung

Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn präsentiert Ihnen hier ein charmantes Zuhause in der lebendigen Stadt Weinsberg – eine Wohnung, die moderne Eleganz und Komfort perfekt vereint.

In zentraler und begehrter Lage gelegen, bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Singles und Paare, die das Leben in der Stadt genießen möchten. Alles, was Sie im Alltag brauchen, befindet sich praktisch vor Ihrer Haustür.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 2017 erbaut wurde, überzeugt auf ganzer Linie. Mit einer Wohnfläche von ca. 43 m² und einem durchdachten Grundriss erwartet Sie ein helles und einladendes Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit einer hochwertigen, offenen Küche – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder mit Freunden und Familie schöne Stunden zu verbringen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer, in dem Sie den Tag entspannt beginnen oder ausklingen lassen können.

Praktische Extras wie ein eigener Außenstellplatz und ein gemeinschaftlicher Waschraum, der mit Münzsystem genutzt wird, runden das Angebot auf attraktive Weise ab.

Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 34,87 €, pro Monat zzgl. 38,75 € für die Rücklage.
Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 324,70 €.
Monatlich werden 399 € abgebucht, davon würde 324,70 € der Mieter tragen.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 7.236,47 €.

Der Anteil für diese Wohnung beträgt 675,61 €, dieser geht beim Kauf auf Sie über.

Die Wohnung ist möbliert vermietet.

Dieses Zuhause verbindet modernes Wohnen mit urbanem Komfort in einer der beliebtesten Lagen Weinsbergs. Vielleicht ist es genau das, wonach Sie suchen? Wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorzustellen!

Ausstattung

Modernes Wohnen im Herzen der Stadt

Der einladende Eingangsbereich bietet nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe, sondern eröffnet auch den Blick auf die durchdachte Aufteilung der gesamten Wohnung. Ein praktisches Badezimmer, ein gemütlicher Wohnbereich mit angrenzender Küche und ein flexibles Raumkonzept schaffen ein harmonisches Zuhause.

Ein gemütliches Plätzchen: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über einen. Mit großer Fensterfront und wohltuender Atmosphäre lädt dieser Bereich Sie und Ihre Gäste zum Entspannen und Verweilen ein. Wie wäre es hier zum Ausklang des Abends mit einem Gläschen Wein des Weinsberger Tals - Sie werden es lieben!

Die gut ausgestattete Küche vereint moderne Technik mit durchdachter Funktionalität und bietet alles, was für ein komfortables Kocherlebnis nötig ist. Hier wird das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen!

Das Badezimmer überzeugt mit seiner stilvollen Gestaltung: weiße Wandfliesen treffen auf einen modernen Boden in Anthrazit, was eine zeitlose Eleganz schafft. Mit einer Dusche, einer Toilette und einem Waschbecken ausgestattet, bietet es alles, was Sie für einen erfrischenden Start in den Tag brauchen – ein Raum, in dem Funktionalität und Wohlfühlambiente perfekt harmonieren.

Mit 12 m² bietet die Schlafoase ausreichend Platz für ein Bett nach Ihren Wünschen und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ganz gleich, ob Sie einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen, ein praktisches Arbeitszimmer oder eine stilvolle Ankleideecke schaffen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal - Wir freuen uns auf Sie!

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.

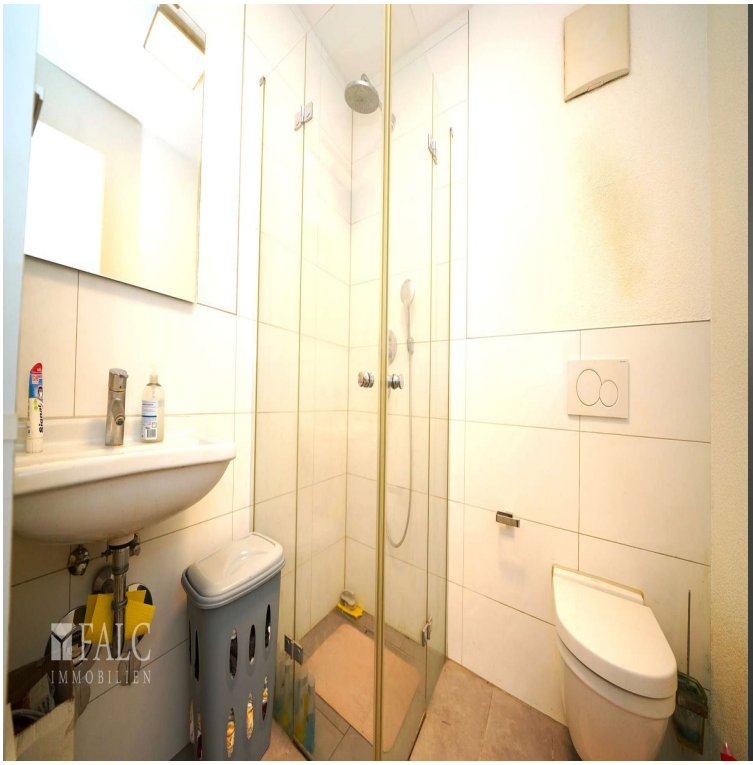
Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per 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.

FALC
IMMOBILIEN
FALC
FINANCE
Zum Exposé
Finanzierung berechnen

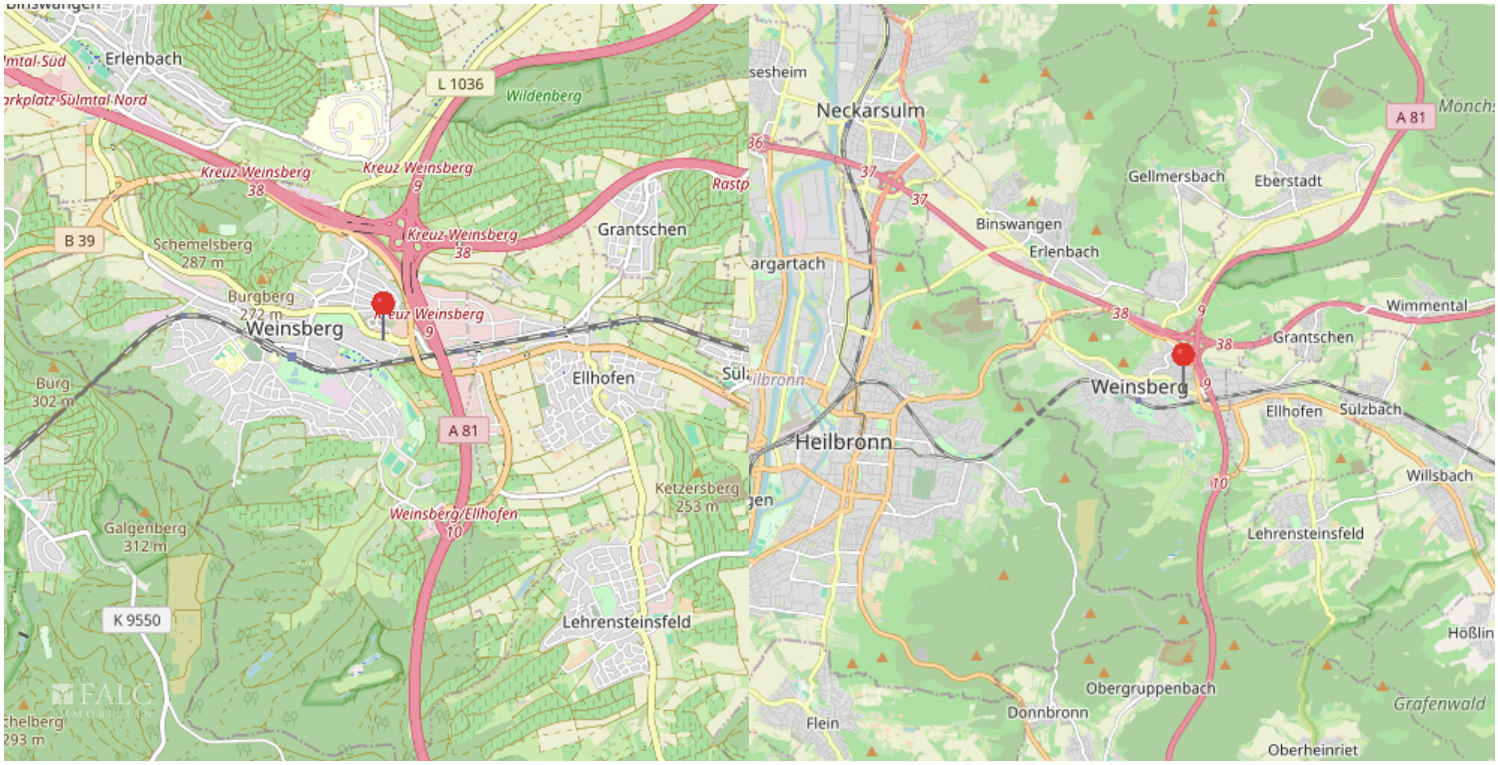
FALC
IMMOBILIEN

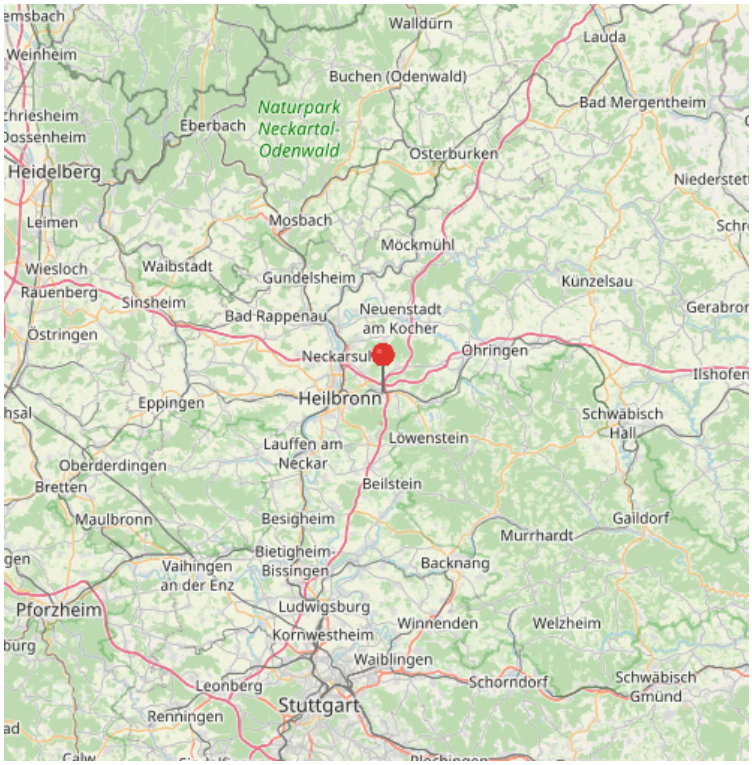

FALC
IMMOBILIEN

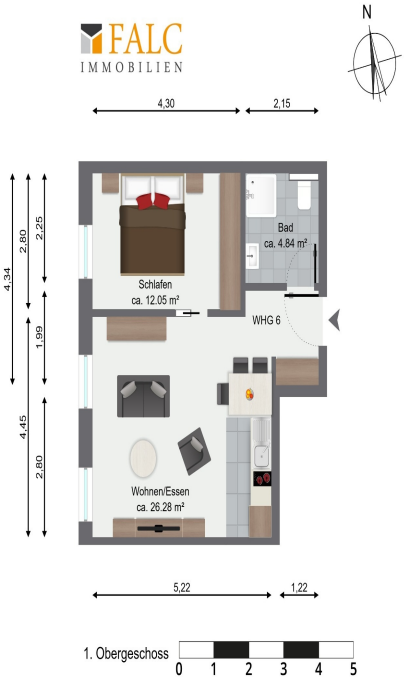
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


Erlenbach
L 1036
Wildenberg
Kreuz Weinsberg
Kreuz Weinsberg
Kreuz Weinsberg
Kreuz Weinsberg
Grantschen
B 39
Schemelsberg
287 m
Burgberg
272 m
Weinsberg
Ellhofen
A 81
Ketzersberg
253 m
Weinsberg/Ellhofen
Galgenberg
312 m
K 9550
Lehrensteinsfeld
Neckarsulm
Gellmersbach
Eberstadt
Binswangen
Erlenbach
Wimmental
Grantschen
Weinsberg
Ellhofen
Sulzbach
Heilbronn
Willsbach
Lehrensteinsfeld
Hößlin
Obergruppenbach
Donnbronn
Flein
Grafenwald
Oberheinriet


Walldürn
Lauda
Weinheim
Buchen (Odenwald)
Bad Mergentheim
Naturpark Neckartal-Odenwald
Eberbach
Heidelberg
Osterburken
Leimen
Mosbach
Möckmühl
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Rauenberg
Sinsheim
Kunzelsau
Bad Rappenau
Neuenstadt am Kocher
Östringen
Ohringen
Neckarsulm
Heilbronn
Eppingen
Schwäbisch Hall
Lauffen am Neckar
Löwenstein
Oberderdingen
Bretten
Beilstein
Maulbronn
Besigheim
Gaildorf
Murrhardt
Bietigheim-Bissingen
Vaihingen an der Enz
Backnang
Pforzheim
Ludwigsburg
Kornwestheim
Winnenden
Welzheim
Waiblingen
Leonberg
Schorndorf
Schwäbisch Gmünd
Renningen
Stuttgart


FALC
IMMOBILIEN
N
4,30
2,15
4,34
2,80
2,25
1,99
4,45
2,80
Schlafen
ca. 12.05 m²
Bad
ca. 4.84 m²
WHG 6
Wohnen/Essen
ca. 26.28 m²
5,22
1,22
1. Obergeschoss
0 1 2 3 4 5