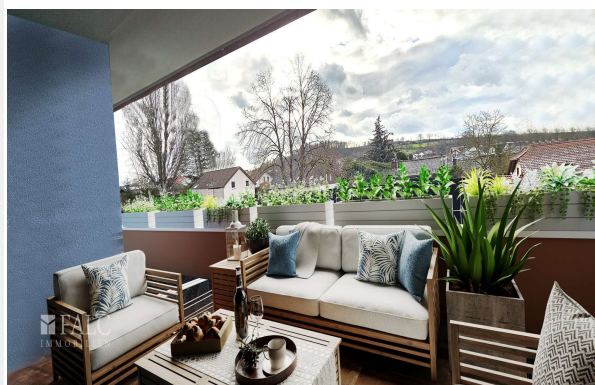




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-63661

4-Zimmer-Wohntraum in Flein - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	375.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	3.212,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt. 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	116,8 m²
Grundstücksfläche	2.269,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.05.2032
Energiekennwert	114,2 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.08.2020
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

Flein – Wo der Reiz des Weinbaus auf eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit trifft!

Flein ist eine Gemeinde im Landkreis Heilbronn im nördlichen Baden Württemberg. Mit ca. 7000 Einwohnern .

Flein liegt unmittelbar südlich von Heilbronn an der Landesstraße 1100 (Heilbronn-Ilsfeld) und bietet ausgezeichnete Anbindungen: 8 km zum Autobahnanschluss A81 (Ilsfeld Richtung Heilbronn), 7 km zur A81 (Untergruppenbach Richtung Heilbronn/Flein), sowie 10 km zur A6 (Untereisesheim Richtung Laufen am Neckar). Eine Bushaltestelle befindet sich nur 1 Minute entfernt, und zahlreiche Geschäfte sind in der Nähe. Der Kinderspielplatz ist in nur 2 Gehminuten erreichbar. Zudem besteht eine regelmäßige Busverbindung, und der Bahnhof Heilbronn sowie der Stadtbus nach Flein verkehren im 15-Minuten-Takt.

In Flein gibt es eine Grundschule, die St.-Veit-Schule, die von der Gemeinde betrieben wird. Außerdem gibt es die Freie Johannesschule Flein, eine Förderschule für Kinder und Jugendliche mit geistigen Behinderungen.

In der Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Ämter und Restaurants. Zudem ist die Großstadt Heilbronn nur etwa 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Familien – hier sind den Möglichkeiten keine Grenzen gesetzt!

Objektbeschreibung

Ihre neue Wohlfühloase in Flein

Herr Andreas Franzke von FALC-Immobilien freut sich, Ihnen diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einer tollen Lage von Flein vorstellen zu dürfen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die mehr bietet als nur vier Wände! Auf 116,76 m² erwartet Sie ein Wohngefühl, das begeistert. Ein gemütliches Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die sich perfekt als Kinderzimmer oder Homeoffice eignen, ein stilvolles, modernes Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC schaffen Raum für die ganze Familie.

Doch diese Wohnung hat noch weit mehr zu bieten. Das Gebäude wurde 1972 errichtet, und die Wohnung selbst wurde letztmalig 2020 saniert. Heute erstrahlt sie in modernem Glanz. Darüber

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

hinaus wurde die Wohnung in den letzten Jahren modernisiert. Nach einer umfassenden Modernisierung wurden Fenster, Türen, Heizung, Böden und Wände erneuert, um ein Zuhause zu schaffen, das modernen Komfort mit einer behaglichen Wohlfühlatmosphäre verbindet. Hier trifft zeitgemäßer Stil auf einzigartigen Charme – ein Ort, der das Potenzial hat, Ihr neues Zuhause zu werden!

Was diese Wohnung wirklich besonders macht, sind die kleinen Luxusmomente: Ein gemeinschaftliches Schwimmbad und eine Sauna bringen Entspannung direkt vor Ihre Tür. Praktische Details wie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, ein Kellerraum, ein Werkraum und eine Garage erleichtern den Alltag.

Beheizt wird diese top gelegene Wohnung mit einer Gasheizung.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

*Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 250,95€ € monatlich.
Nicht umlagefähige Kosten: 38,21 € pro Monat zzgl. 142,50 € monatlich in die Rücklagenzuführung.
Abgebucht werden monatlich 432,00 €, davon trägt ca. 250,95 € der Mieter.*

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.23 betrug 31,073,79 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 1771,20 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

In unserem Exposé haben wir ansprechende Visualisierungen hochgeladen, um Ihnen zu zeigen, wie die Wohnung mit verschiedenen Einrichtungsmöglichkeiten und Gestaltungsideen aussehen könnte.

Hier finden Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Freude, Komfort und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Ein Ort, an dem Sie ankommen, durchatmen und sich einfach wohlfühlen. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die hier auf Sie warten

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet! Unser exklusiver 360°-Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck der Immobilie von außen. Geben Sie einfach den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und werfen Sie einen Blick auf das Objekt: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105053>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – entdecken Sie, was auf Sie wartet!

Beim Betreten der Wohnung werden Sie direkt von einer einladenden Diele begrüßt. Von hier aus führt der Weg in den Koch- und Essbereich sowie auch in den Wohnbereich – das Herzstück des Zuhauses.

Mit rund 13 m² bietet der Küchen- und Essbereich ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die hellen, pflegeleichten Fliesenböden setzen einen modernen Akzent. Die Einbauküche im cremefarbenen Holzstil besticht durch ihre harmonische Gestaltung und fügt sich perfekt in den Raum ein. Zahlreiche praktische Einbauschränke bieten viel Stauraum, während die großzügige Arbeitsfläche aus Holz zum Zubereiten einlädt. Die Küche ist zudem mit hochwertigen Geräten wie einem integrierten Backofen und einem großen Kühlschrank ausgestattet. Ein idealer Ort, um kulinarische Ideen auszuleben und gemeinsam zu genießen!

Das großzügige Wohnzimmer bietet reichlich Platz für die ganze Familie und wird durch die großen Fensterflächen mit natürlichem Licht durchflutet. Von hier aus genießen Sie nicht nur eine wunderschöne Aussicht, sondern haben auch direkten Zugang zum Balkon – der ideale Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Angrenzend befindet sich ein ca. 15 m² großer Raum, den Sie flexibel nach Ihren Bedürfnissen als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen können. Dieser Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Ihr Familienleben.

Das komplett sanierte Badezimmer überzeugt mit seiner modernen Gestaltung, einer luxuriösen Glaswanddusche, einem stilvollen Waschbecken mit praktischem Unterschrank und raumhohen Fliesen, die für eine elegante Atmosphäre sorgen – ein Raum, der alles bietet, was Sie für einen perfekten Start in den Tag brauchen. Direkt angrenzend befindet sich ein separates WC mit einem praktischen Waschbecken, das den täglichen Komfort perfekt ergänzt.

Das Elternschlafzimmer beeindruckt mit ca. 16 m² und direktem Zugang zum Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort, der durch die frische Luft und den Blick ins Freie zusätzlich punktet. Das Kinderzimmer liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs und bietet mit ca. 12 m² genügend Platz für Kreativität, Spiel, Spaß und Entspannung.

Zögern Sie nicht und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum – klicken Sie jetzt und machen Sie den ersten Schritt!

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

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

[Online ansehen](#)



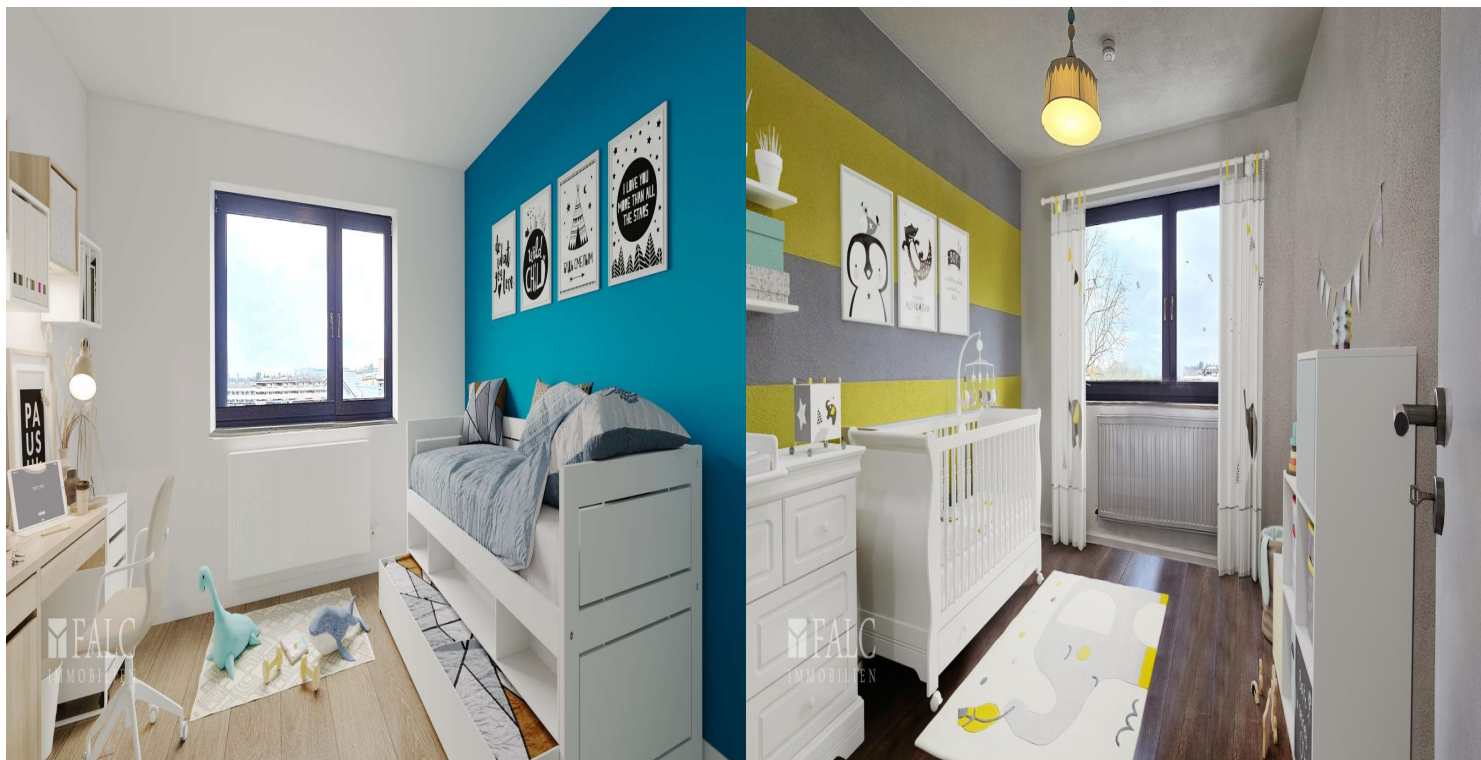
WP



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](#)



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

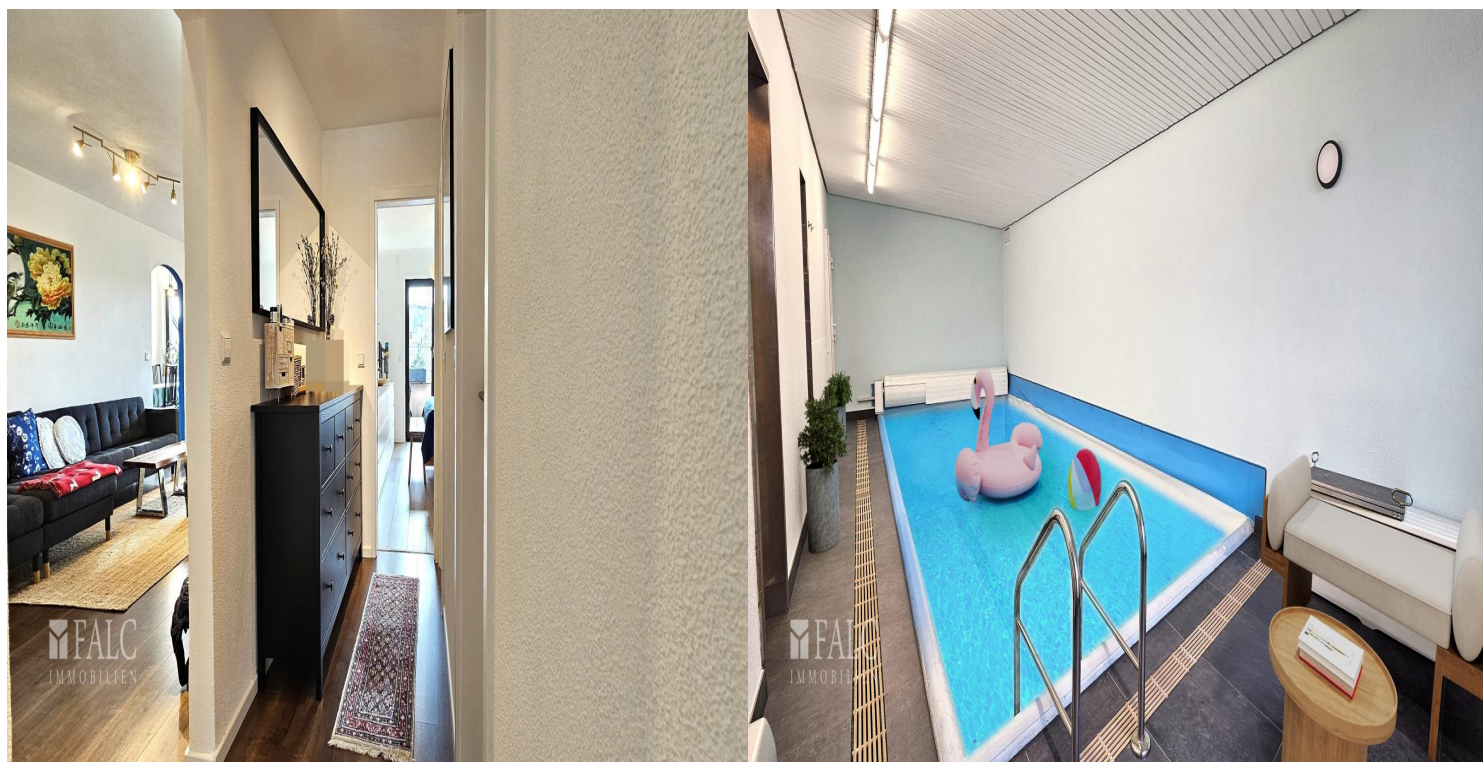
[Online ansehen](#)



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

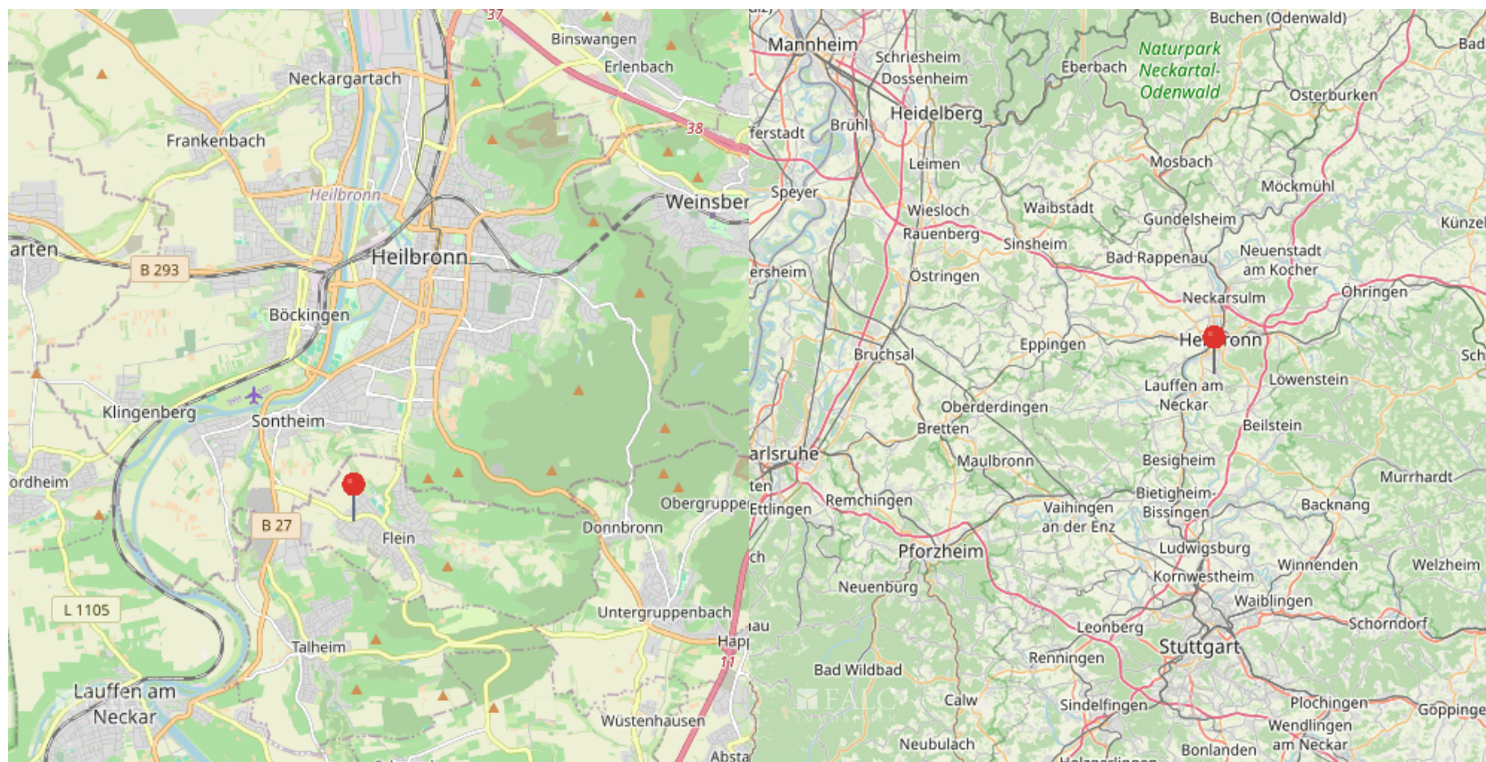
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)