



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-65443

Gemütliche 2-Zimmer Wohnung zum Sofortbezug! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

164.000,00 €

**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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	42,6 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1994
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Duplex
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.03.2029
Energiekennwert	140,00 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	07.03.2019
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

Am Neckar zu Hause!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Untereisesheim. Untereisesheim versteht sich als attraktive und familienfreundliche Wohngemeinde. Es leben hier rund 4.440 Einwohner. Für die „Kleinen“ stehen Kindertagesstätten mit einem Betreuungsangebot für Kinder ab Vollendung des 6. Lebensmonats sowie mehrere Spielplätze und eine Grundschule bereit. Die Bücherei und Volkshochschule bieten den Bewohnern über das vielfältige Freizeitangebot hinaus abwechslungsreiche kulturelle und kreative Beschäftigungsmöglichkeiten.

Ob für Jung oder Alt, Untereisesheim liegt im wunderschönen Neckartal, umgeben von Bäumen, Wiesen und Feldern. Dieses lädt zu erholsamen Wanderungen und Radtouren auf gut ausgebauten Wegen ein.

Dieses angebotene Objekt bietet Ihnen eine familienfreundliche Umgebung, ist an ruhiger Randlage gebaut und liegt an einem verkehrsrhigen Bereich. Ihnen wird ein toller Ausblick in Richtung Heilbronn, Neckarsulm und Bad-Friedrichshall gegeben. Sogar das Audi-Werk lässt sich von hier aus sehen und bietet Ihnen aufgrund der großzügigen Feldfläche einen tollen Ausblick bei Sonnenuntergang an. Der kurze Weg von Ihrem neuen Eigenheim auf das nah gelegene Feld bietet sich ideal für Sonntagsspaziergänge an.

Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister des täglichen Bedarfs. Mit dem großen Discount-Markt am Ortseingang ist auch die Versorgung mit Lebensmitteln gedeckt. Wachsende Bedeutung erlangt das Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand mit schneller verkehrlicher Anbindung an die Autobahn. So ist Untereisesheim, eine liebenswerte und lebendige Gemeinde mit eigenem Charakter und Charme, in der man gerne wohnt, arbeitet und die Freizeit genießt.

Objektbeschreibung

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Willkommen! Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien bietet Ihnen hier eine charmante Wohnung mit ca. 43 m² Fläche, die im Jahr 1994 erbaut wurde. Dank ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet sie eine perfekte Lösung für Singles und Paare, die eine gemütliche und gut gelegene Wohnung suchen.

Die Wohnung liegt in Untereisesheim, einem ruhigen und gleichzeitig zentralen Ort, der eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte, Heilbronn und Neckarsulm sowie den Autobahnen A81 und A6 bietet. Einkäufe des täglichen Bedarfs sowie weitere Annehmlichkeiten

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

sind schnell zu erreichen.

In Ihrem zukünftigen Zuhause erwartet Sie ein gut strukturierter Wohnbereich, der durch das große Fenster und die Ost-Ausrichtung des Balkons besonders hell und freundlich wirkt. Der Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einem Frühstück oder einem Kaffee bei Sonnenschein zu beginnen. Die Wohnung ist ideal für eine individuelle Gestaltung und bietet sowohl Komfort als auch Praktikabilität.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die eine angenehme Wärme im Winter garantiert.

Alle Fenster sind zweifach verglast, was sowohl für eine gute Isolierung als auch für eine ruhige Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet, die eine moderne und pflegeleichte Optik bieten. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, das für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. In der Küche und im Badezimmer wurden elegante, helle Fliesen verlegt, die den Räumen eine freundliche und moderne Ausstrahlung verleihen.

Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz sorgt für sicheren und bequemen Parkraum Ihres Fahrzeugs. Zudem steht Ihnen im Untergeschoss ein Kellerraum als weiterer Stauraum zur Verfügung.

*Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 38,37€, zusätzlich gehen 44,00 € in die Rücklage.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 97,69 €.
Monatlich werden 181,00 € abgebucht, hiervon trägt 97,69 € der Mieter.*

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 116.787,50 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 2.802,90 €.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität, Komfort und einer attraktiven Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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

Ausstattung

Suchen Sie nach einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnung in einer gepflegten Umgebung? Dann könnte diese circa 43 m² große Wohnung am Ende einer idyllischen Seitenstraße in Untereisesheim genau das Richtige für Sie sein. Hier genießen Sie die Ruhe einer verkehrsarmen Lage, während Sie gleichzeitig alle Vorzüge einer zentralen Anbindung nutzen können.

Parken Sie Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage und betreten Sie die Wohnung im 2. Obergeschoss über das Treppenhaus. Sie werden von einem praktischen Flur empfangen, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Nachdem Sie Jacke und Schuhe ausgezogen haben, betreten Sie zu Ihrer Rechten das Badezimmer. Dieses ist funktional und stilvoll gestaltet und verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie ein praktisches Waschbecken und ein WC. Genug Platz für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie Ihre Wäsche bequem in der Wohnung erledigen können. Die Wände und der Boden sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die dem Raum eine zeitlose Optik verleihen und zugleich pflegeleicht sind.

Zurück durch den Flur in den anschließenden, ca. 17,52 m² großen Wohn-Essbereich. Dieser besticht durch seinen praktischen Grundriss, der viel Einrichtungspotenzial bietet. Der Zugang zum Balkon mit Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Morgenlicht und bietet einen perfekten Ort, um den Tag zu beginnen. Der offene, einladende Raum verbindet harmonisch die verschiedenen Wohnbereiche und eröffnet einen fließenden Übergang zur offenen Küche sowie zum Schlafzimmer. Hier entsteht eine gemütliche Atmosphäre, die sowohl zum Entspannen als auch zum geselligen Beisammensein einlädt.

Die Küche bietet ausreichend Platz und Stauraum für alle Utensilien des täglichen Bedarfs. Sie ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet, die über Geräte wie Herd und Backofen verfügt. Die gut durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen sorgt für ein angenehmes Kochen und erleichtert die Zubereitung Ihrer Mahlzeiten.

Das Schlafzimmer mit seinen circa 9 m² ist ein wahres Refugium der Ruhe und Behaglichkeit. Ein großzügiges Fenster, das den Blick zum Balkon freigibt, lässt sanftes Tageslicht in den Raum strömen und sorgt für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Hier finden Sie genügend Platz für ein gemütliches Bett und einen Kleiderschrank, sodass das Schlafzimmer zu Ihrem persönlichen Rückzugsort wird, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen können.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und lassen Sie sich von der gemütlichen Atmosphäre und der idealen Lage begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie dieses wunderschöne Zuhause Ihren Vorstellungen

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

entspricht.

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, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. 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

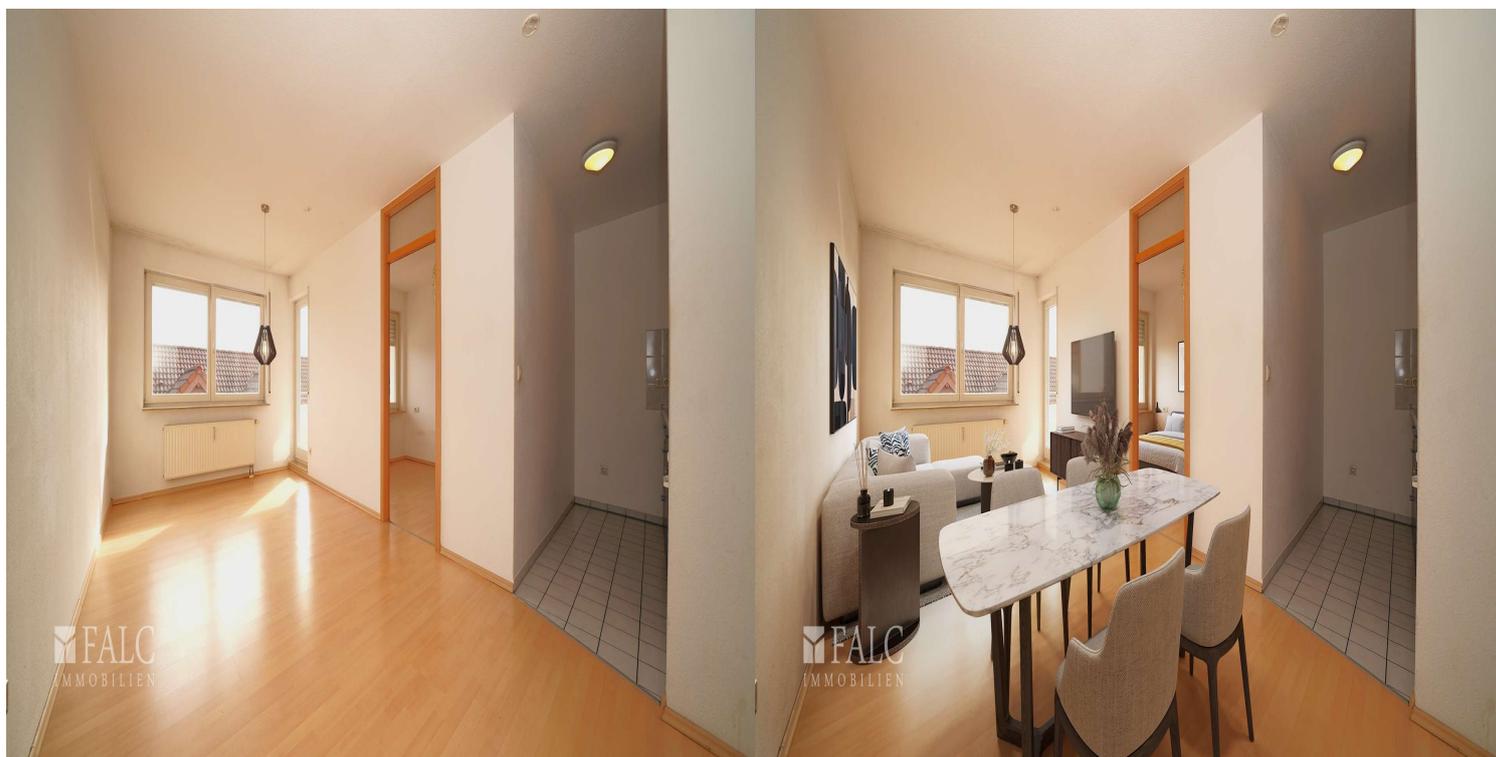
[Online ansehen](#)



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](#)



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

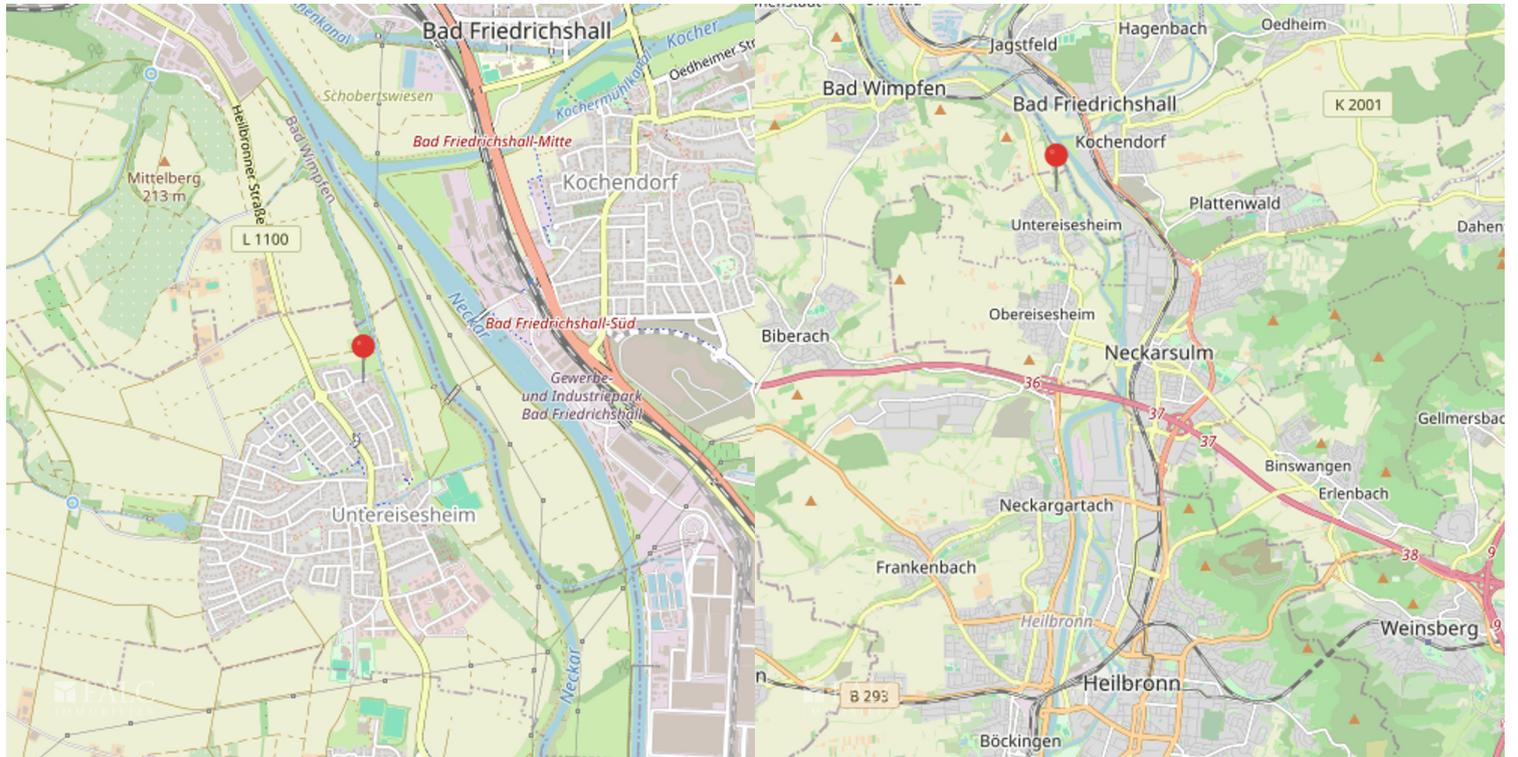
[Online ansehen](#)



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

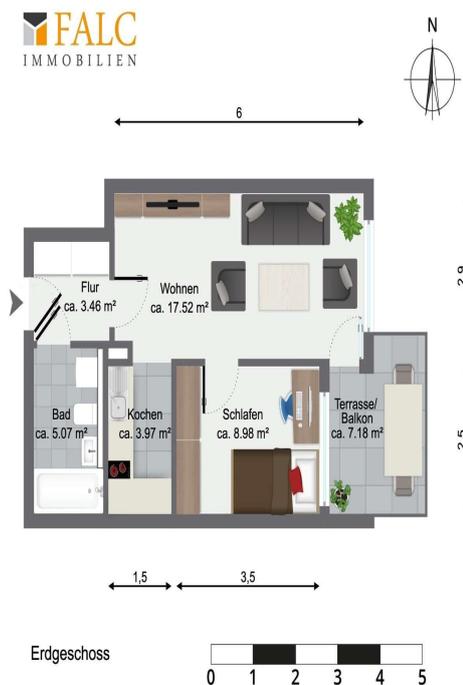
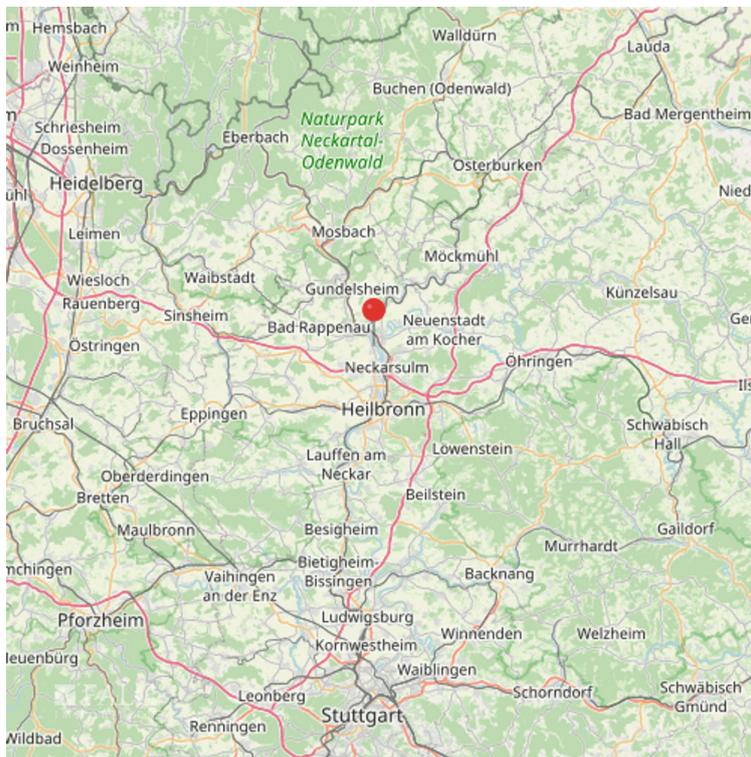
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)