



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-AF-65685

Vermieter aufgepasst - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.795.000,00 €
7,14 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	332,0 m²
Grundstücksfläche	600,0 m²
Anzahl Zimmer	16,0
Anzahl Badezimmer	16,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Baujahr	2014
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Linoleum
Heizungsart	Zentral
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.03.2034
Energiebedarf	71,3
Energieträger	Nahwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	22.03.2024
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

Treue Weiber, Reben und Romantik...

...so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit knapp 12.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.

Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten, einschließlich Gymnasium, die städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab. Der Wein- und Rosenrundweg oder auch der historische Stadtrundgang sind besondere Attraktionen, die allein schon einen Besuch wert sind.

Die charmante Wohngegend zeichnet sich durch ihre zentrale und doch familienfreundliche Atmosphäre aus, ideal für Immobilieninteressenten, die eine harmonische Balance zwischen Stadtleben und Natur suchen. Die nahegelegenen Spielplätze bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und den Erwachsenen entspannte Aufenthaltsorte im Grünen.

In unmittelbarer Nähe sorgt der Naherholungspark Alte Ziegelei für erholsame Spaziergänge und bietet eine Oase der Ruhe, welche die Natur direkt vor die Haustür bringt. Für Familien mit jungen Kindern ist der Kindergarten in einem gemütlichen Spaziergang erreichbar, was den morgendlichen Alltag erleichtert.

Der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden, mit Bushaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen gewährleistet ist. Für den Individualverkehr bieten die naheliegenden Autobahnen A6 und A81 eine hervorragende Anbindung, die weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt sind, was Pendlern eine mühelose Anreise ermöglicht.

Für internationale Reisen ist der nächste Flughafen Stuttgart etwa eine Autostunde entfernt, somit öffnet sich die Welt auch für Geschäftsreisen oder Urlaubspläne. Insgesamt schafft die Umgebung mit gut ausgebauter Infrastruktur und Freizeitangeboten optimale Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Leben, vor allem für diejenigen, die in ein neues Zuhause investieren möchten.

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

Renditestark. Verkehrsgünstige Lage.

Schlagworte, bei denen Sie als Anleger oder Firma auf alle Fälle weiterlesen sollten. Und zusätzlich entdecken Sie hier weiteres Potenzial!

Herr Andreas Franzke freut sich, Ihnen ein herausragendes Angebot im schönen Weinsberg präsentieren zu dürfen! Diese 16 Apartments mit Wohnflächen zwischen 19 und 22 m² bieten Ihnen eine stabile Rendite, sind (teil)möbliert und sofort bezugsfertig.

Ideal für Unternehmen, die ein Boardinghouse oder Monteurzimmer suchen, sowie für Berufspendler, Studenten und Senioren. Das 2013 erbaute Gebäude liegt zentral und nur wenige Meter vom Bahnhof entfernt, mit hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Die modernen Apartments bieten voll ausgestattete Küchen und Badezimmer, einen Aufzug, Schallschutzfenster sowie sieben Stellplätze, zwei Abstellräume und eine Waschküche.

Beheizt wird die gesamte Anlage über ein eigenes Blockheizkraftwerk, welches sogar Überschüsse einspeist.

Die Kostenstruktur für diese 16 Apartments gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 gestaltet sich wie folgt:

Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich auf monatlich 227,69 € für alle 16 Appartements, wovon 112,30 € in die Rücklage fließen. Die umlagefähigen Kosten für die künftigen 16 Mieter betragen zusammen 738,13 €.

Abgebucht werden insgesamt 966,00 € monatlich, wobei 738,13 € von den künftigen Mietern getragen werden. Eine jährliche Gesamtmiete von 130.000 € inklusive 15.000 € Nebenkosten wird momentan für diese 16 Appartements generiert, was eine stabile Rendite (15-fach) bedeutet.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamtobjekt betrug zum 30.04.2024: 327.250,48 €, wobei der Anteil für diese Appartements 11.922,47 € beträgt.

Dieses Angebot ist ideal für alle, die ein renditestarkes Investment suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Ganz nach Ihrem Geschmack...

Kompakt und gemütlich – das neue Zuhause Ihrer Mieter bietet eine kleine Badeoase und ein Stück Natur. Der lichtdurchflutete Eingangsbereich führt ins großzügige Treppenhaus. Große Fenster lassen Luft und Licht in die Wohnung, ausgestattet mit dreifach verglasten Kunststofffenstern und elektrischen Rollläden. Der Boden aus Vinyl in Laminatoptik und pflegeleichte Fliesen bieten eine moderne Atmosphäre.

Das offene Wohn- und Schlafzimmer ist ideal für eine individuelle Gestaltung und lädt zum Entspannen ein. In der kleinen, aber funktionalen Küche finden Ihre Mieter alles, was sie für ein entspanntes Kochen brauchen: Stauraum, Kochstelle, Mikrowelle mit Backofenfunktion und eine Ablufthaube. Das Duschbad ist modern und zeitlos in Weiß gehalten.

Zusätzlich stehen eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Abstellraum zur Verfügung.

Für eine praktische, gemeinschaftliche Waschküche wurde ebenfalls gesorgt, auf der gleichen Etage finden Ihre Mieter zusätzlich einen gemeinschaftlichen Abstellraum für selten genutzte Dinge.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Wohnung aussehen kann, sobald diese eingerichtet ist. Die dargestellten Einbauküchen sind in jedem Apartment enthalten.

Weil es einfach einfach ist! Gehen Sie jetzt gemeinsam mit unserer Hilfe den ersten Schritt in Richtung Zukunft! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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

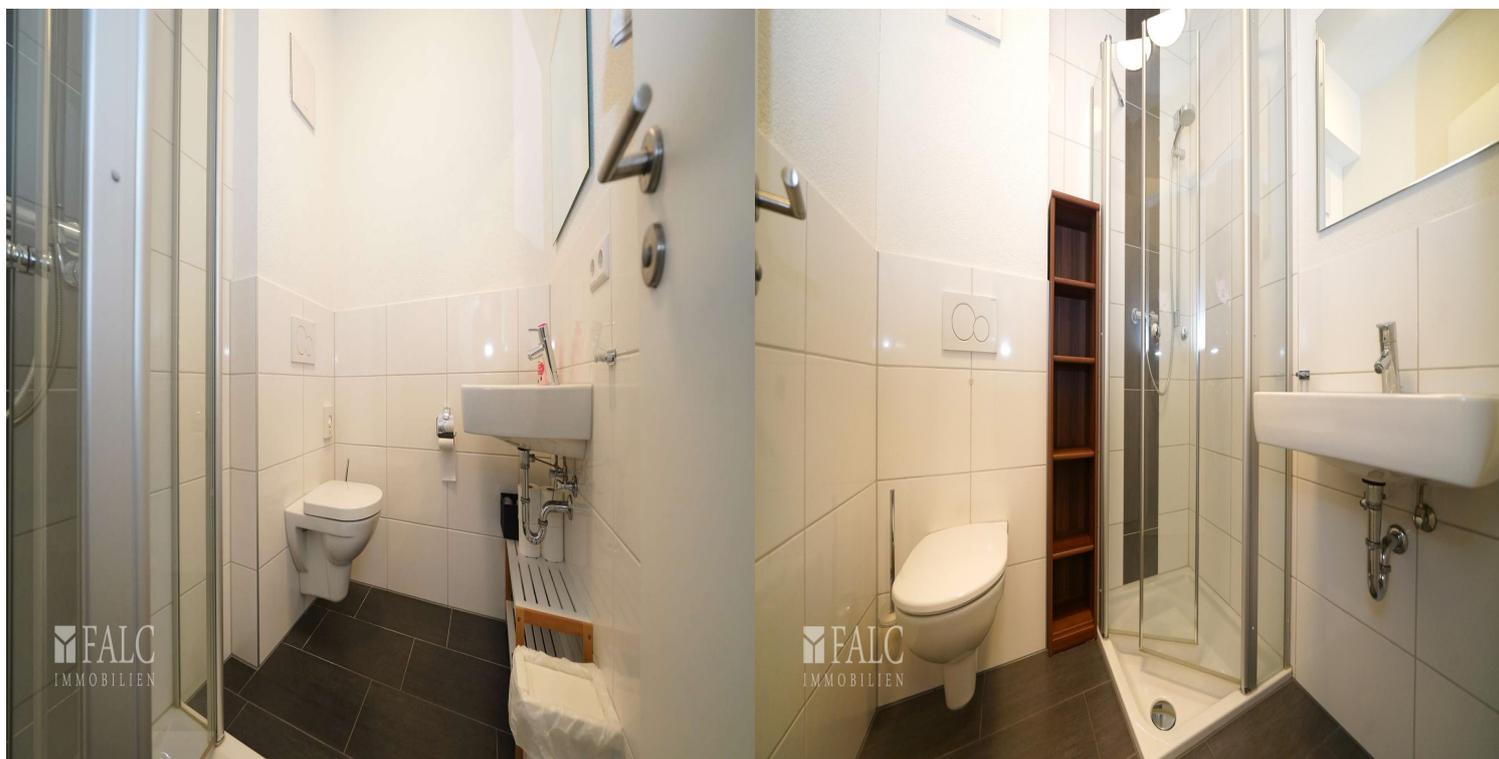
[Online ansehen](#)



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

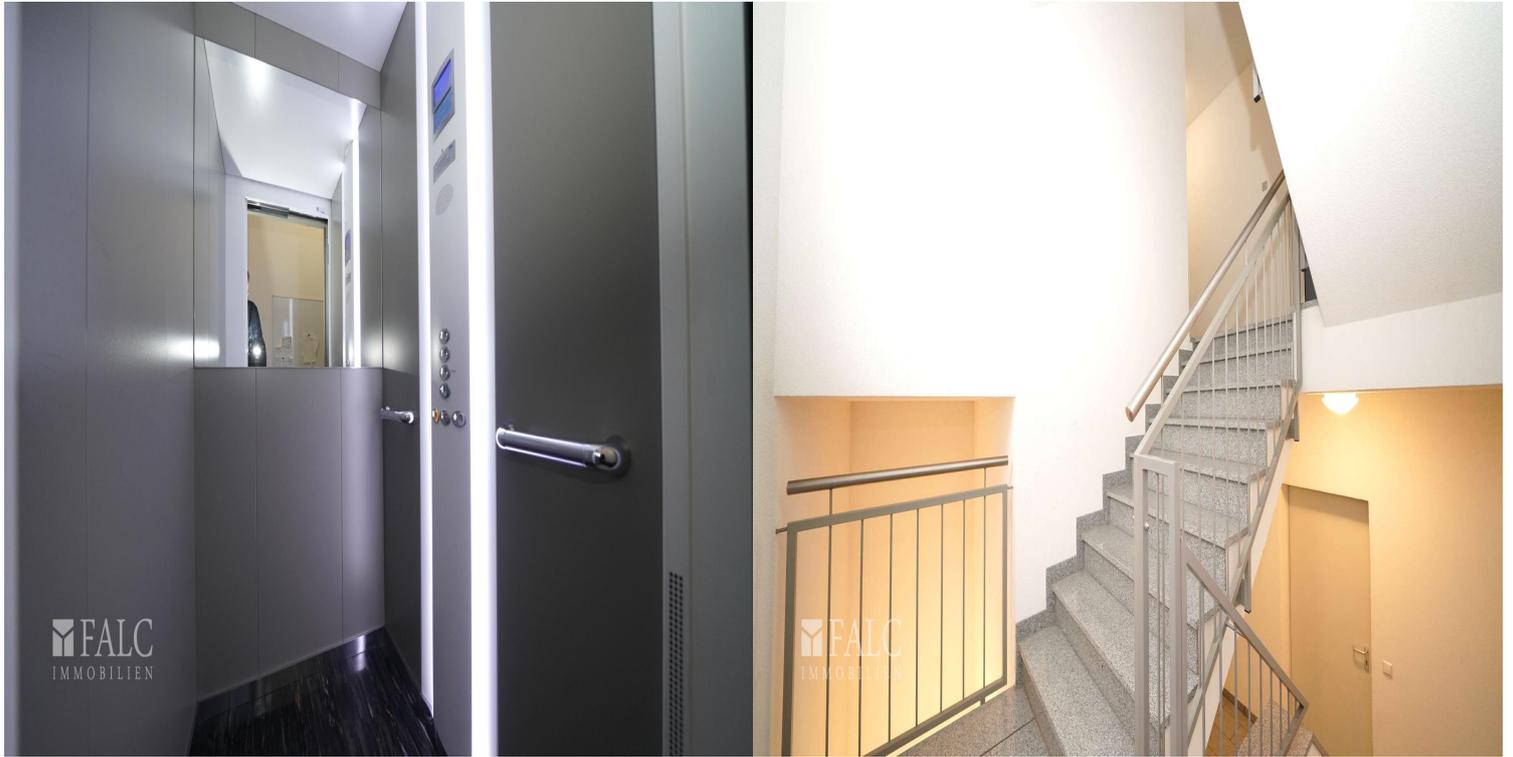
[Online ansehen](#)



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



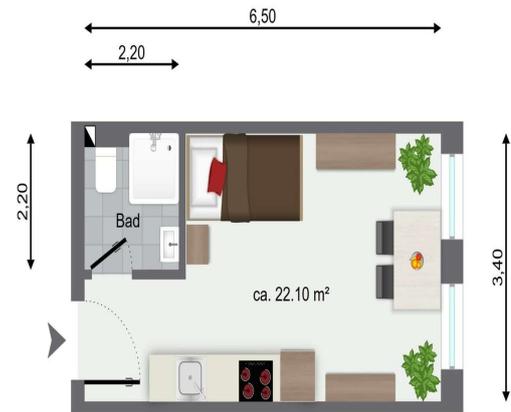
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

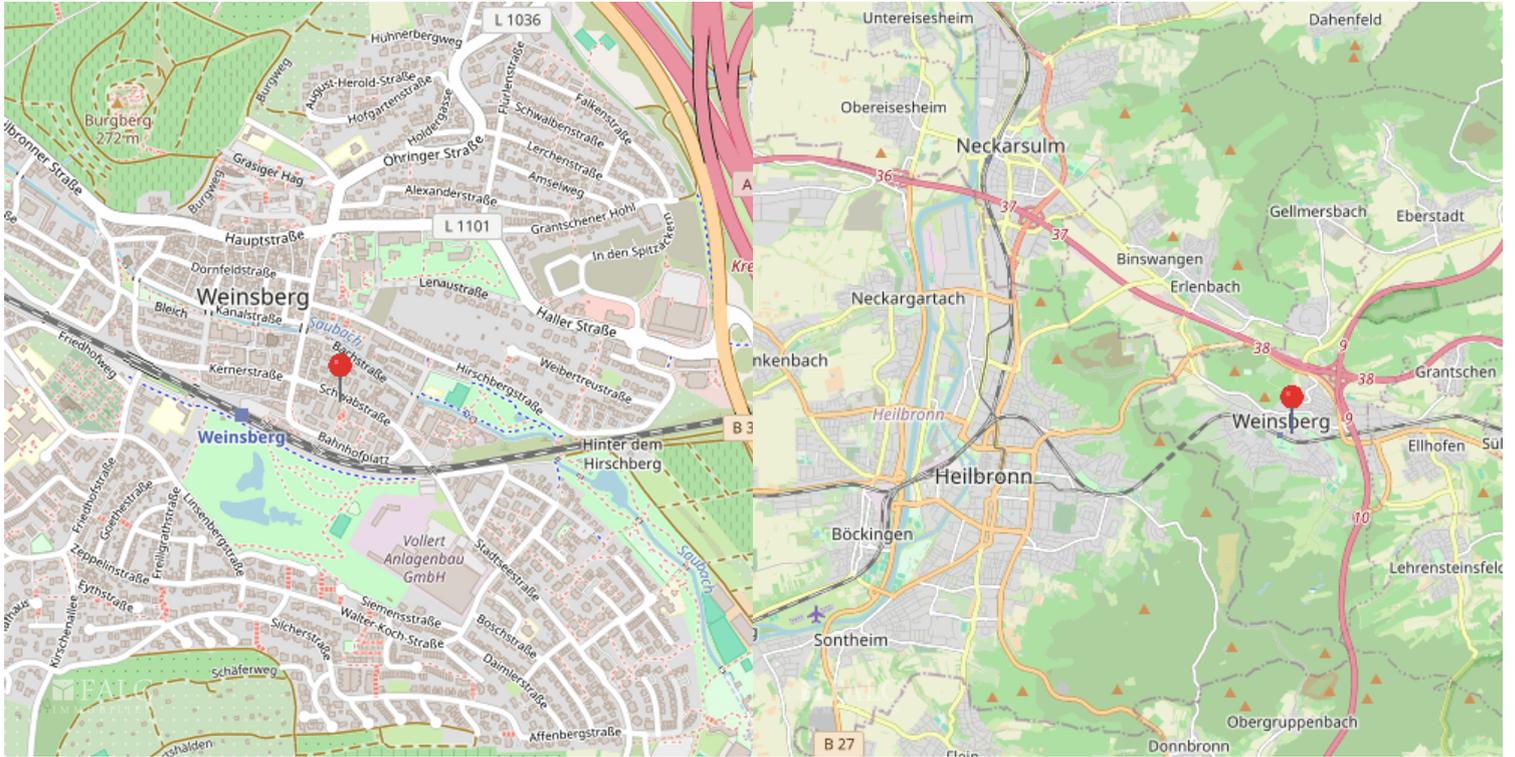


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

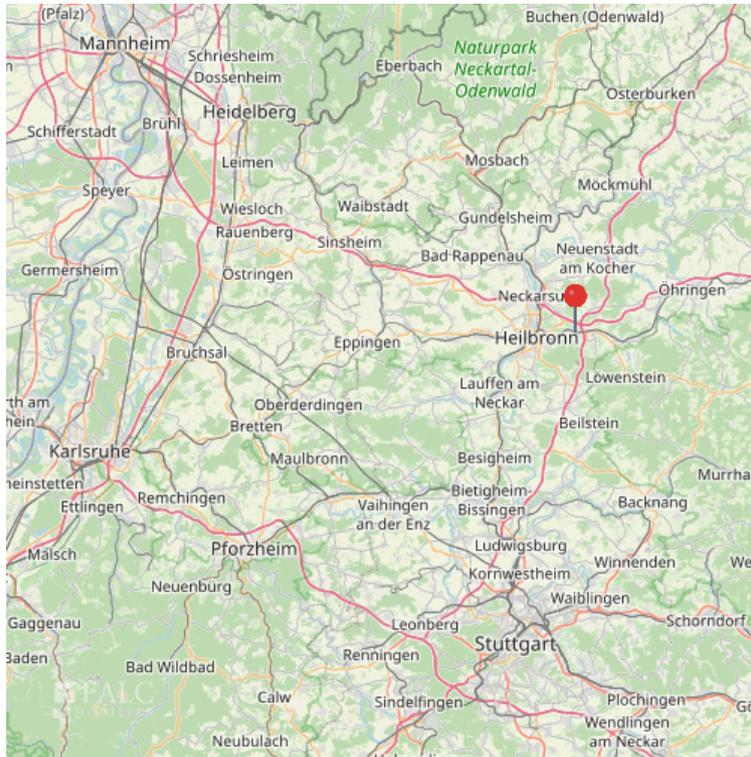
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

3,40 2,20



5,60

1. Obergeschoss 0 1 2 3 4 5

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

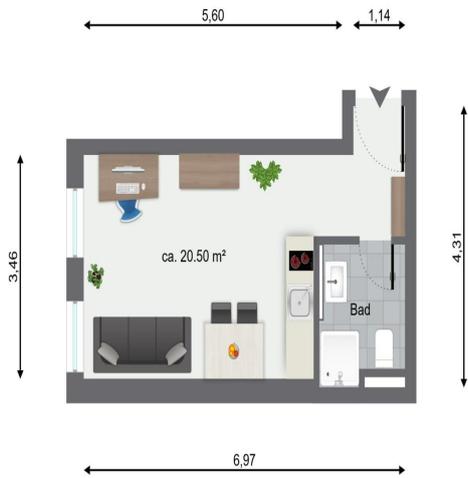


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

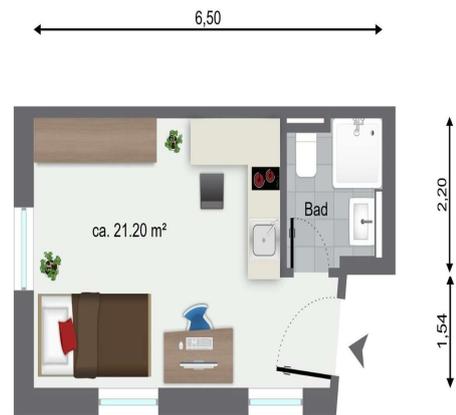
Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss 0 1 2 3 4 5

FALC
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss 0 1 2 3 4 5

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](#)