



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-66413

Penthouse mit tollen Aussichten - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

420.000,00 €

**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	101,5 m²
Nutzfläche	30,0 m²
Grundstücksfläche	1.830,0 m²
Gesamtfläche	131,5 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuern	Pellets
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.12.2029
Energiebedarf	55
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	04.12.2019
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

Obersulm / Willsbach

~Wo Wein, Wald, See und Berge alle Sinne verwöhnen.

Das Wohngebiet Breitäcker in Willsbach ist ein sehr beliebtes, gepflegtes und Familienfreundliches Wohngebiet mit einer guten Anbindung an die B39 und das Verkehrsnetz allgemein. In dem Wohngebiet Breitäcker leben Sie in einer ruhigen Lage mit hoher Lebensqualität durch die umliegenden Wanderwege, die schöne Natur und die guten Anbindungen.

Willsbach gehört zur Gemeinde Obersulm mit den angrenzenden Ortschaften Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach und Weiler.

Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See.

Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.

Aufgrund der super Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Auch die Stadtbahnlinie Öhringen-Heilbronn, sowie der Bus- und Bahnverkehr bieten beste Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.

Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z.B. der 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg in unmittelbarer Nähe ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre. Leben Sie dort, wo andere Urlaub machen!

Objektbeschreibung

Ankommen, einrichten, wohlfühlen!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn bietet Ihnen hier eine herrliche Penthouse-Wohnung im schönen Obersulm/ Willsbach zum Kauf an.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen, gepflegten Mehrparteienhaus, welches im Jahr

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

2018 in Willsbach, einem Ortsteil von Obersulm erbaut wurde. Insgesamt bietet Ihnen diese herrliche Penthouse-Wohnung vier Zimmer, ein zeitloses Badezimmer, eine moderne Küche, ein separates WC, einen Abstellraum und die herrliche Dachterrasse mit über 20 m². Natürlich dürfen auch ein Tiefgaragenstellplatz und ein praktischer Kellerraum nicht fehlen. Insgesamt hat die Wohnung eine Wohnfläche von circa 101,50 m². Durch den praktischen Aufzug, welcher von der Tiefgarage und dem Keller bis zu Ihrer Wohnung fährt, ist das Schleppen von Kisten oder Einkäufen ausgeschlossen

Geheizt wird hier mit einer modernen Pelletheizung vom Baujahr 2018. Bei den Fenstern handelt es sich um helle Kunststofffenster mit Dreifachverglasung. Auf den Böden finden Sie überwiegend Fliesen und Laminat vor.

**Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Die nicht umlagefähigen Kosten betragen 152,51 € pro Monat zzgl. 42,00 € für die Rücklage.
Die auf einen möglichen Mieter umlegbaren Kosten betragen 313,93 € pro Monat.
Abgebucht werden monatlich 508,44 €.**

Der aktuelle Rücklagenstand für diese Wohnung betrug laut der Hausverwaltung zum 03.03.2025 beträgt 1.228,35 €, dieser Betrag geht nach dem Kauf auf sie über.

Die mögliche Kaltmiete liegt hier bei circa 12,00 € / m², sie könnten also monatlich 1.218,00 € generieren.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei einigen Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies tun wir, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Räume neu eingerichtet aussehen können und auch um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

**Sie können es kaum erwarten, Ihre Traumwohnung endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs. Wie das funktioniert? Ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109691>**

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Leben, wohnen, genießen...

In dieser wunderschönen Penthouse-Wohnung können Ihre Wohnträume wahr werden! Die Wohnung ist hell, freundlich und hat eine gemütliche und offene Atmosphäre aufgrund der modernen Einrichtung, den in Weiß gehaltenen Wänden und der großen Dachterrasse, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt. Alle Zimmer sind praktisch geschnitten und zwei von vier Zimmern zeigen Dachschrägen mit hohem Kniestock. Durch den hellen, einladenden Flur gelangen Sie in jedes Zimmer der Wohnung. In den praktischen Abstellraum finden Sie auch einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Das Badezimmer ist praktischerweise komplett mit hellen Fliesen ausgestattet und wirkt dadurch hell und zeitlos. Im Badezimmer finden Sie die breite, ebenerdige Dusche, einen breiten Waschtisch, eine Badewanne und ein WC. Auch alle Armaturen sind hier, passend zu den Fliesen, in weiß gewählt. Perfekte Voraussetzungen um sich individuell einzurichten. Das separate Gäste-WC ist ebenfalls im Stil des Badezimmers eingerichtet und in Weiß gehalten.

Die helle Küche mit viel Tageslicht bietet Ihnen viel Stauraum durch die zahlreichen Schränke und Schübe. Ein eingebauter Kühlschrank, das Spülbecken, Arbeitsflächen, eine Geschirrspülmaschine, ein eingebauter Ofen eine Mikrowelle und ein Dunstabzug, sowie der Platz für den Mülleimer dürfen natürlich nicht fehlen und sind hier inklusive.

Der Wohnbereich mit Zugang zu der herrlichen, großzügigen Dachterrasse wirkt offen, modern und doch gemütlich. Perfekt um ein paar schöne Stunden mit Ihren Liebsten zu verbringen.

Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das Richtige für Sie sein könnte? Dann kontaktieren Sie uns für 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

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: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

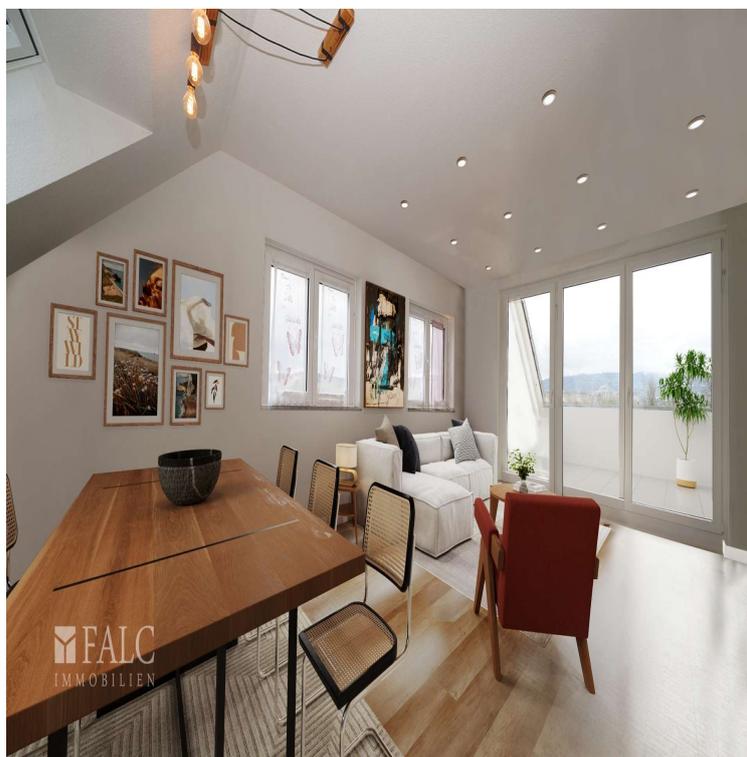
[Online ansehen](#)



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](https://www.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

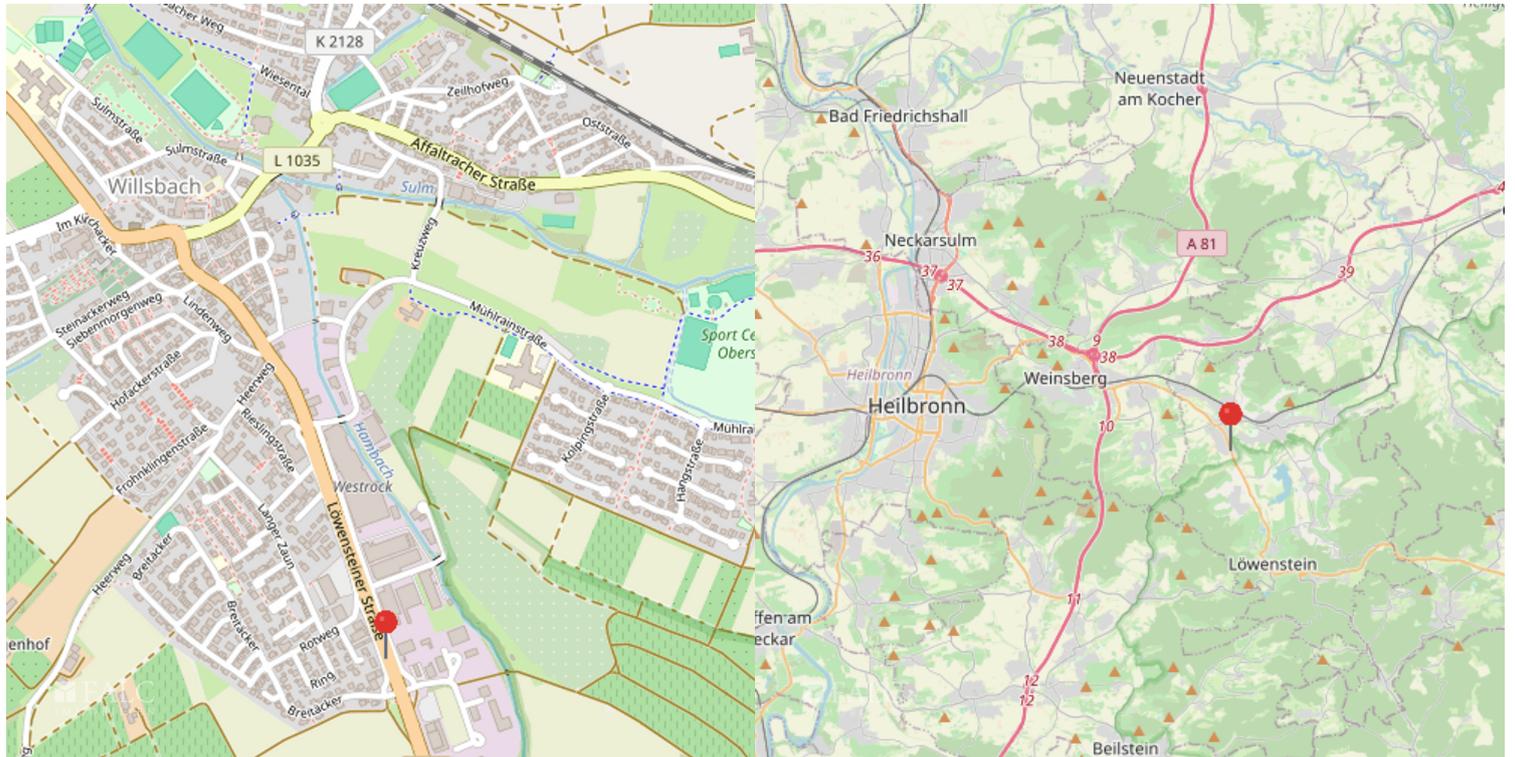
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

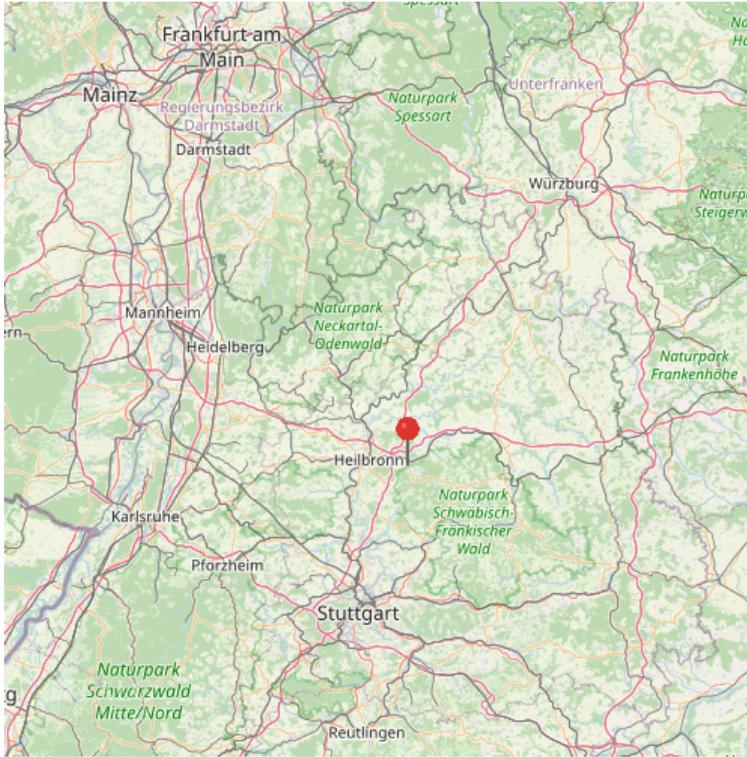
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



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](#)