



WP Immo Manager

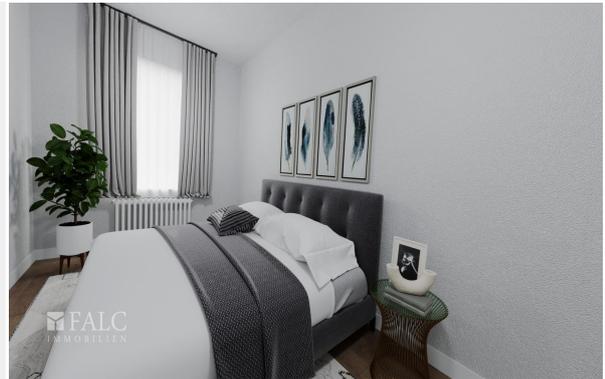
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen



Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-AF-67002

Charmante Seniorenwohnung in ruhiger und zentraler Lage von Neckarsulm- FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

100.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.381,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Inkl. 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	42,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Barrierefrei	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.08.2027
Energiekennwert	127 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	29.08.2017
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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gut angebundenen Gegend von Neckarsulm. Für den täglichen Bedarf ist der nahegelegene Supermarkt in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befindet sich eine Apotheke in der Nähe, was die medizinische Versorgung erleichtert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Zugang zu weiteren Stadtteilen und Einrichtungen erleichtert. Auch der Hauptbahnhof ist in der Nähe, was eine bequeme Anbindung an regionale und überregionale Ziele ermöglicht.

Für entspannte Spaziergänge oder ein gemütliches Verweilen im Freien bietet der nahegelegene Stadtpark eine ideale Möglichkeit. Hier können Sie die Natur genießen und sich vom Alltag erholen.

Die medizinische Versorgung ist durch das nahegelegene Ärztehaus und das Klinikum am Plattenwald gesichert. Diese Einrichtungen bieten eine umfassende Betreuung und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Autobahnauffahrt ist ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität mit dem Auto erleichtert. Der nächste Flughafen, Stuttgart, ist etwa 90 Kilometer entfernt und bietet eine gute Anbindung für Reisen.

Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und Anbindung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet.

Objektbeschreibung

Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn präsentiert Ihnen ein charmantes und barrierearmes Zuhause im Herzen von Neckarsulm. Diese Wohnung vereint modernen Komfort mit Sicherheit und eignet sich hervorragend für Senioren.

In einer gefragten und zentralen Lage gelegen, bietet die Immobilie alles, was den Alltag angenehm macht. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Umfeld ist ideal, um auch im höheren Alter unabhängig und bequem zu wohnen.

Die gepflegte Seniorenwohnanlage überzeugt durch ihre zentrale Lage in Neckarsulm sowie durch eine seniorengerechte, barrierearme Bauweise. Alle Wohnungen sind bequem mit dem Aufzug erreichbar und bieten ein sicheres und komfortables Wohnumfeld für ältere Menschen. Im Außenbereich steht den Bewohnern ein möblierter Sitzplatz mit Sonnensegel zur Verfügung;

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

zudem finden regelmäßig Veranstaltungen sowie Treffen der Gesamtkirchengemeinde statt. Ein besonderes Highlight ist der neu gestaltete Begegnungsraum im Erdgeschoss: Die Stadt Neckarsulm hat rund 76.000 Euro in die Renovierung und Möblierung der ehemaligen Begegnungsstätte investiert. Heute dient der Raum als offener Treffpunkt für alle Generationen und fördert aktiv das Miteinander im Quartier – ein Ort des Austauschs und der Gemeinschaft.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 48 Wohneinheiten aus dem Jahr 1993. Sie ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und überzeugt mit einer Wohnfläche von etwa 42 Quadratmetern. Der Grundriss ist durchdacht und lässt viel Licht in die Räume.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und führt schwellenlos auf den überdachten Balkon – ein geschützter Ort zum Verweilen an der frischen Luft. Die abgeschlossene Küche ist funktional ausgestattet und gut erreichbar. Auch das ruhig gelegene Schlafzimmer lässt sich individuell und altersgerecht gestalten.

Besonders durchdacht präsentiert sich das Badezimmer: Eine bodengleiche Dusche, stabile Haltegriffe und die intelligente Anordnung der Sanitärobjekte sorgen für Sicherheit und Komfort im Alltag – ganz im Sinne eines selbstständigen Wohnens für Senioren.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung. Die Fenster sind isolierverglast und bestehen aus pflegeleichtem Kunststoff.

Die hervorragende Lage mit kurzen Wegen zu allem, was man täglich braucht, und der neue Begegnungsort im Haus runden dieses Angebot ab. Hier wohnen Senioren ruhig, komfortabel und bestens angebunden mitten im Leben von Neckarsulm.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen 244,67 € monatlich. Nicht umlagefähige Kosten: 26,53 € pro Monat zzgl. 45,03 € monatlich in die Rücklagenzuführung. Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 317,00 €. Davon trägt der Mieter die umlagefähigen Kosten in Höhe von 244,67 EUR.

Der Rücklagenstand zum Stichtag 21.01.25 betrug 226.867,31€ für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 4.726,40 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 396,75 €. Hinzu kommen Betriebskosten in Höhe von 234,00 €, sodass sich eine Gesamtmiete von 630,75 € ergibt.

In unserem Exposé haben wir ansprechende Visualisierungen hochgeladen, um Ihnen zu zeigen,

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

wie die Immobilie mit verschiedenen Einrichtungsmöglichkeiten und Gestaltungsideen aussehen könnte.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem durchdachten Wohnkonzept und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

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

Ruhig, bequem und gut angebunden – Ihr neues Zuhause in Neckarsulm

Bequem erreichen Sie Ihre Wohnung per Aufzug. Vom Hausflur aus betreten Sie Ihre Wohnung direkt in die einladende Diele, die mit ausreichend Platz für eine Garderobe überzeugt. Der Boden im Flur ist mit pflegeleichtem Linoleumbelag versehen. Ebenso wie die Küche und das Schlafzimmer, was für ein einheitliches und angenehm weiches Laufgefühl sorgt.

Direkt zur Rechten befindet sich das barrierefreundlich ausgestattete Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, einem modernen Waschbecken und einem WC. Einbauschränke unter und über dem Waschbecken bieten zusätzlichen Stauraum. Auch Ihre Waschmaschine findet hier problemlos Platz. Weiße Wand- und Bodenfliesen machen das Bad pflegeleicht und freundlich. Für mehr Sicherheit sorgen Haltegriffe am WC.

Der rund 18 m² große Wohn- und Essbereich bietet dank seines durchdachten Grundrisses viele Einrichtungsmöglichkeiten und wirkt durch die große Balkontür angenehm hell. Der südlich ausgerichtete Balkon lädt zu sonnigen Stunden ein – ob beim Frühstück oder bei einem gemütlichen Nachmittagskaffee. Der Raum verbindet sich harmonisch mit der geschlossenen Küche und dem Schlafzimmer, was für ein offenes und angenehmes Wohngefühl sorgt.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche im weiß-holzfarbenen Stil ausgestattet. Sie umfasst einen Herd mit Backofen, eine durchdacht platzierte Arbeitsplatte sowie praktische Unter- und Hängeschränke. Alles ist übersichtlich angeordnet und bequem erreichbar – ideal für den Alltag..

Das Schlafzimmer (ca. 9 m²) ist ruhig gelegen und ebenfalls hell und freundlich. Ein großes Fenster sorgt für eine angenehme Lichtstimmung. Auch hier wurde Linoleumboden verlegt. Sie finden ausreichend Platz für ein bequemes Bett und einen Kleiderschrank – ideal, um sich zurückzuziehen und zu entspannen.

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

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: 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

[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

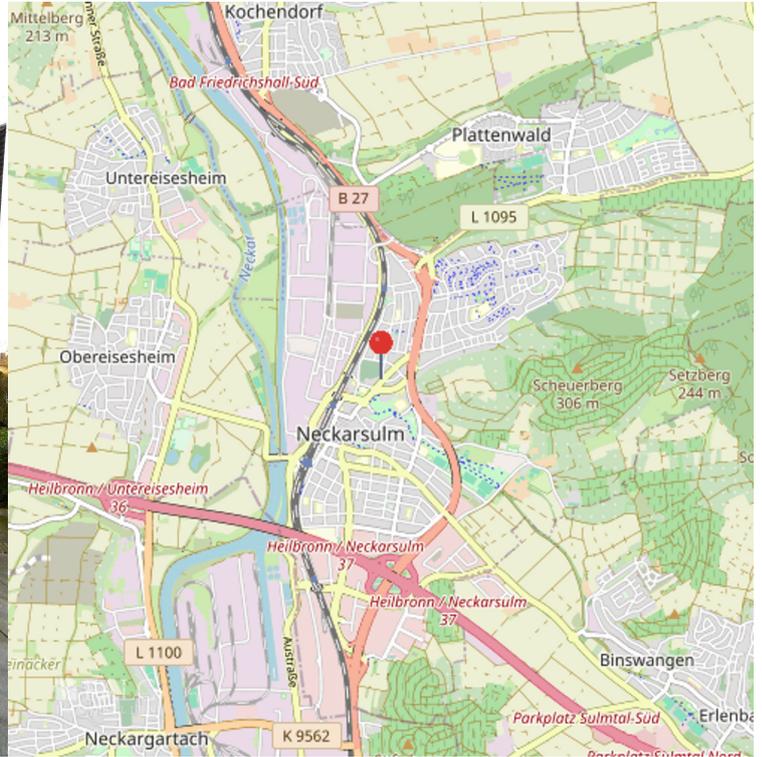
[Online ansehen](#)



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

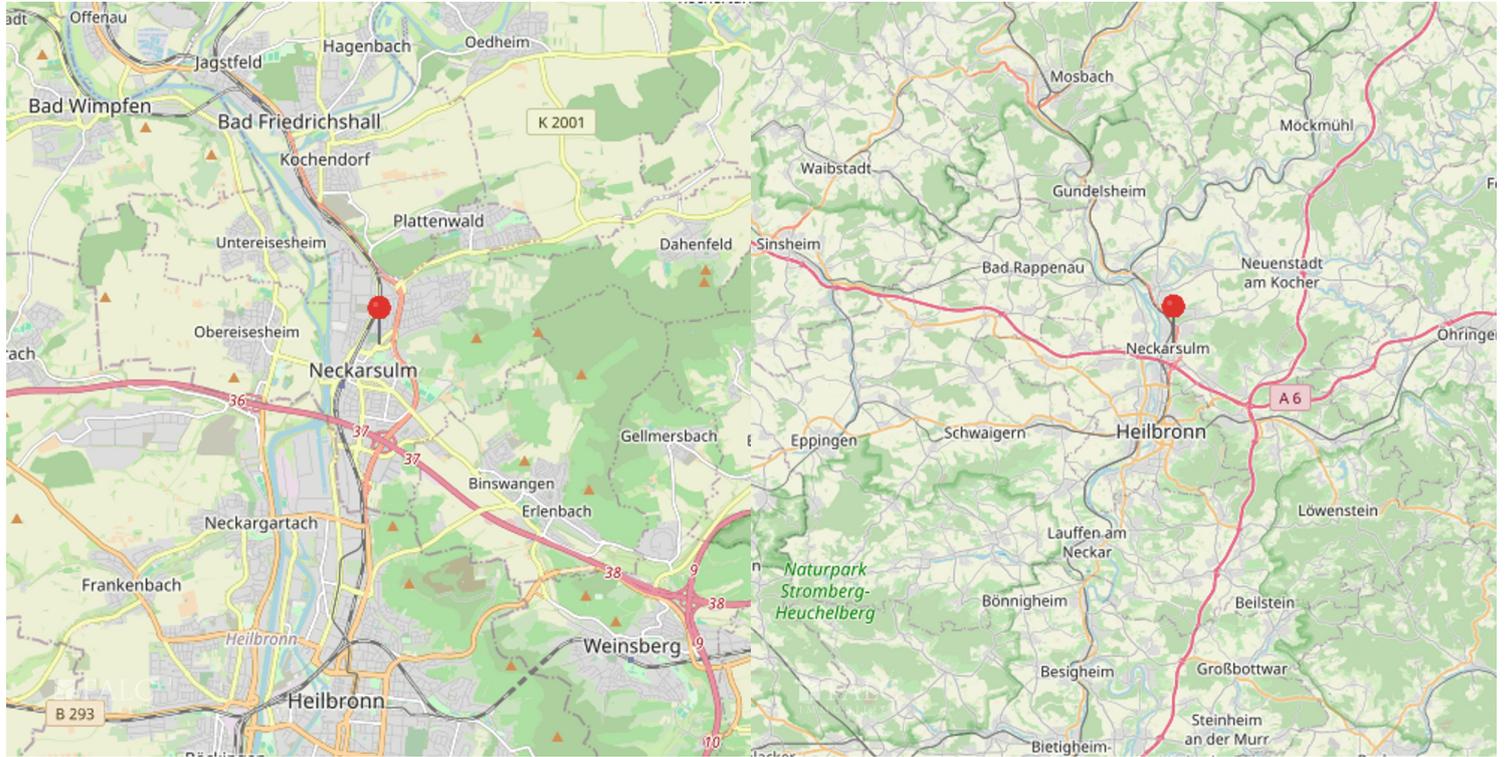
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)