



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

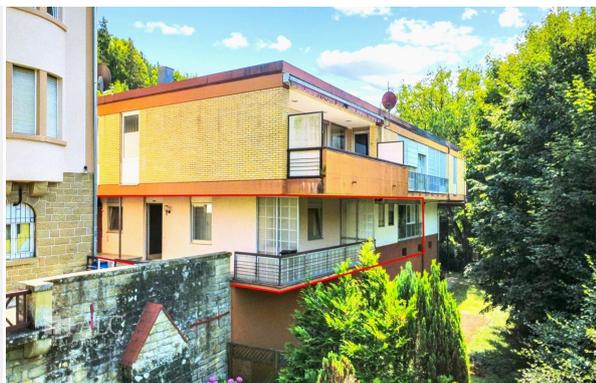
IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Schnell Termin vereinbaren.



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AF-73535

Wohlfühlen in Roigheim! Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

150.000,00 €

Provision

**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	75,0 m²
Grundstücksfläche	3.953,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Stein
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.08.2028
Energiekennwert	169 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	15.08.2018
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

Roigheim - hier macht Wohnen Freude!

Die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher-Jagstebene und zählt mit seinen derzeit knapp 1.500 Einwohnern zu den kleinsten noch selbstständigen Gemeinden im Landkreis Heilbronn. Durch seine landschaftlich schöne Lage im Seckachtal bietet sich Roigheim hervorragend für Tagesausflüge an, die auch über den vorhandenen Seckachtalradweg in eine mehrtägige Radtour integrierbar sind.

Für Freizeitaktivitäten und gemeinsames Spielen im Freien bieten sich gleich zwei Spielplätze in fußläufiger Entfernung an. Die Gemeinde verfügt ebenso über einen Kindergarten sowie eine Grundschule.

Ein weiteres Highlight ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle sowie ein Bahnhof sind schnell erreicht, wodurch sich eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ergibt. Die ärztliche Versorgung ist durch eine Praxis gesichert, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Anwohner spricht.

Tauchen Sie ein in eine harmonische Dorfgemeinschaft und genießen Sie die Vorteile der Nähe zu wichtigen Einrichtungen in einem charmanten Umfeld.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen, diese leerstehende 3-Zimmer-Wohnung in Roigheim vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung ist Teil eines 4-Parteien-Hauses, dass im Jahre 1964 in massiver Bauweise fertiggestellt wurde. Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich aufgrund der leichten Hanglage im Souterrain und bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche über 75 m².

Durch einen kurzen Treppenabgang gelangen Sie in den Eingangsbereich Ihrer Wohnung. Von hier aus begrüßt Sie ein langer Flur, der alle Wohnräume miteinander verbindet. Zur linken befindet sich die funktional gestaltete Küche, die sich ideal für Hobbyköche eignet und ausreichend Platz bietet.

Gegenüber der Küche wird Ihnen das Esszimmer geboten mit direktem Zugang zum Balkon, dass Ihnen eine tolle Aussicht verschafft. Ideal um im Freien entspannte Stunden zu genießen. Angrenzend zum Esszimmer, befindet sich das offen-gestaltete Wohnzimmer. Mit dem Einziehen einer Wand können Sie hier ein zusätzliches Schlafzimmer schaffen, das sich bestens als

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

Kinderzimmer eignet.

Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich das Bad. Binnen Sekunden erreichen Sie von hier aus das Hauptschlafzimmer. Ideal für eine perfekte Morgen- und Abendroutine.

Das Hauptschlafzimmer bietet mit über 20 m² besonders viel Platz und lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Der vorhandene Abstellraum eignet sich ideal zum Waschen Ihrer Wäsche. Dieser ist mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet und kann alternativ auch als Speisekammer oder Lagerfläche genutzt werden. Eine geschickt platzierte Nische am Ende des Flures bietet zusätzlichen Stauraum für kleinere Alltagsgegenstände.

Zudem verfügt die Wohneinheit über einen sep. Kellerraum, der sich auf der anderen Seite des Hauses befindet.

Zum Parken Ihres PKWs verfügt die Wohnung über einen Außenstellplatz vor dem Wohnhaus.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist daher auch für Kapitalanleger/Vermieter interessant. In Anbetracht der aktuellen Mietpreisentwicklung lässt sich mit dieser Wohnung eine Kaltmiete von bis zu 700 € erzielen.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 113,42 €, davon gehen 35,10 € in die Rücklage.

Die auf den möglichen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 279,88 €.

Monatlich werden 390,00 € abgebucht, hiervon würde 279,88 € der Mieter tragen.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.08.2024: 26.246,10 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 4.094,39 €.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei bestimmten Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie eine bessere Raumvorstellung haben, wie die Zimmer aussehen könnten, wenn diese mit neuen Möbeln versehen werden.

Zögern Sie nicht lange und lassen Sie sich dieses Immobilienangebot nicht entgehen! Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und vereinbaren mit uns 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Angekommen im Eingangsbereich empfängt Sie ein großzügiger Flur, der mit glatten, marmorierten Keramikfliesen im creme-beigen Schachbrettmuster gestaltet ist.

Die Küche liegt gegenüber dem Esszimmer und bietet Ihnen viel Stauraum für Lebensmittel, Geschirr und Gewürze. Besonders praktisch ist der Wandtisch, der farblich auf die Bodenfliesen abgestimmt wurde. Dank der großen Fensterfront ist der Küchenbereich lichtdurchflutet und angenehm hell.

Das Wohn- und Esszimmer erstreckt sich mit knapp 30 m² und ist mit einem pflegeleichten Parkettboden im klassischen Stäbchenmuster ausgestattet. Der direkte Zugang zum Balkon sorgt für frische Luft und einen schönen Ausblick ins Grüne.

Das Badezimmer ist vollständig gefliest und pflegeleicht. Es verfügt über eine Badewanne mit Spritzschutz, ein modernes Waschbecken mit Spiegelschrank sowie ein funktionales WC.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen großen Kleiderschrank und eine Kommode. Der Natursteinboden verleiht dem Raum einen besonderen Charme und erinnert an den Stil vergangener Zeiten. Ein echtes Highlight!

Die offene Gestaltung zwischen dem Wohn- und Esszimmer bietet ihnen eine flexible Nutzung. Bei Bedarf kann die Wand des Wohnzimmers geschlossen werden. So entsteht Raum für Neues, sei es für ein Kinder- oder Gästezimmer, aber auch als Home-Office-Bereich.

Das Objekt steht derzeit leer und sehnt sich nach einem neuen Eigentümer! Schnell sein... LOHNT SICH!

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

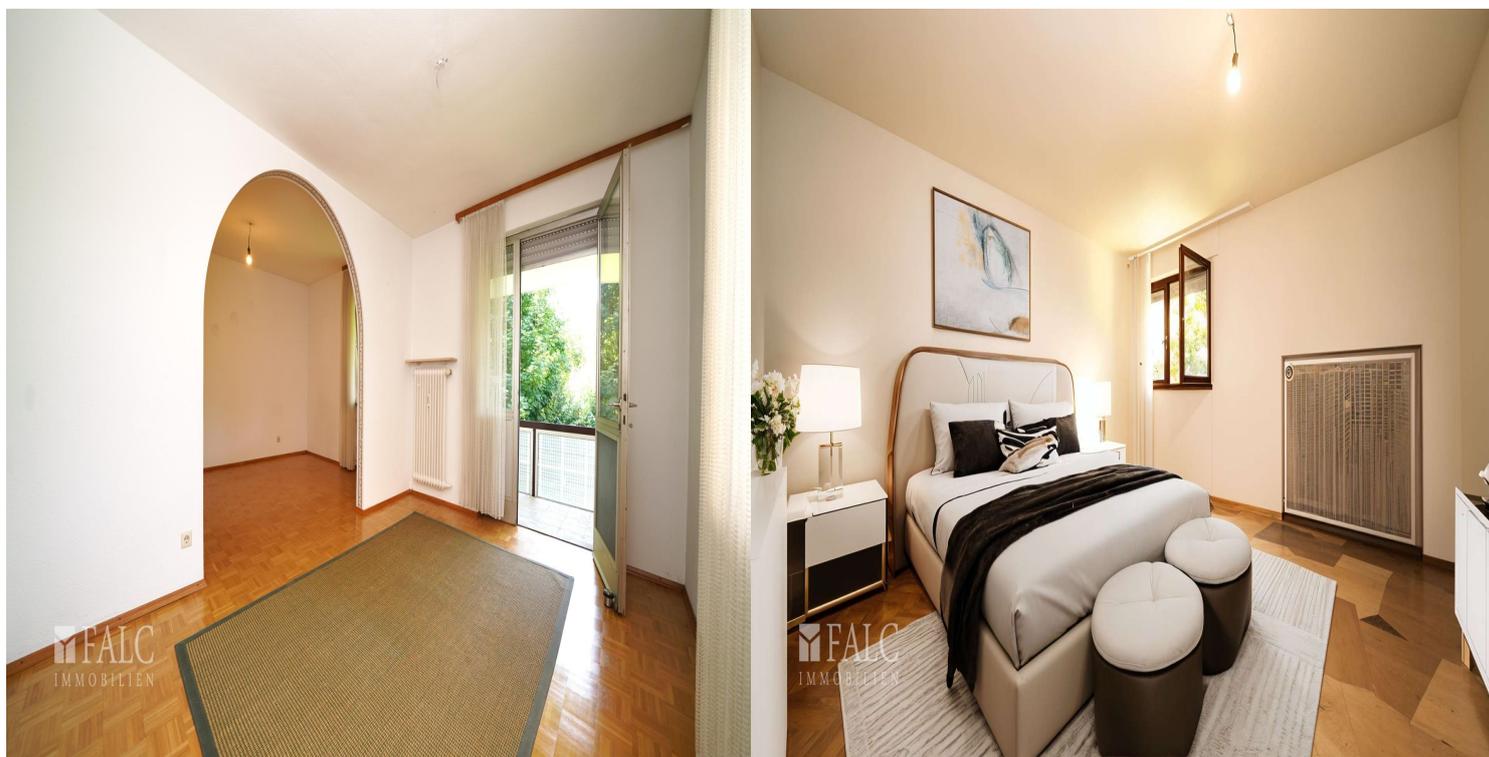
[Online ansehen](#)



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



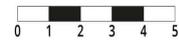
Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

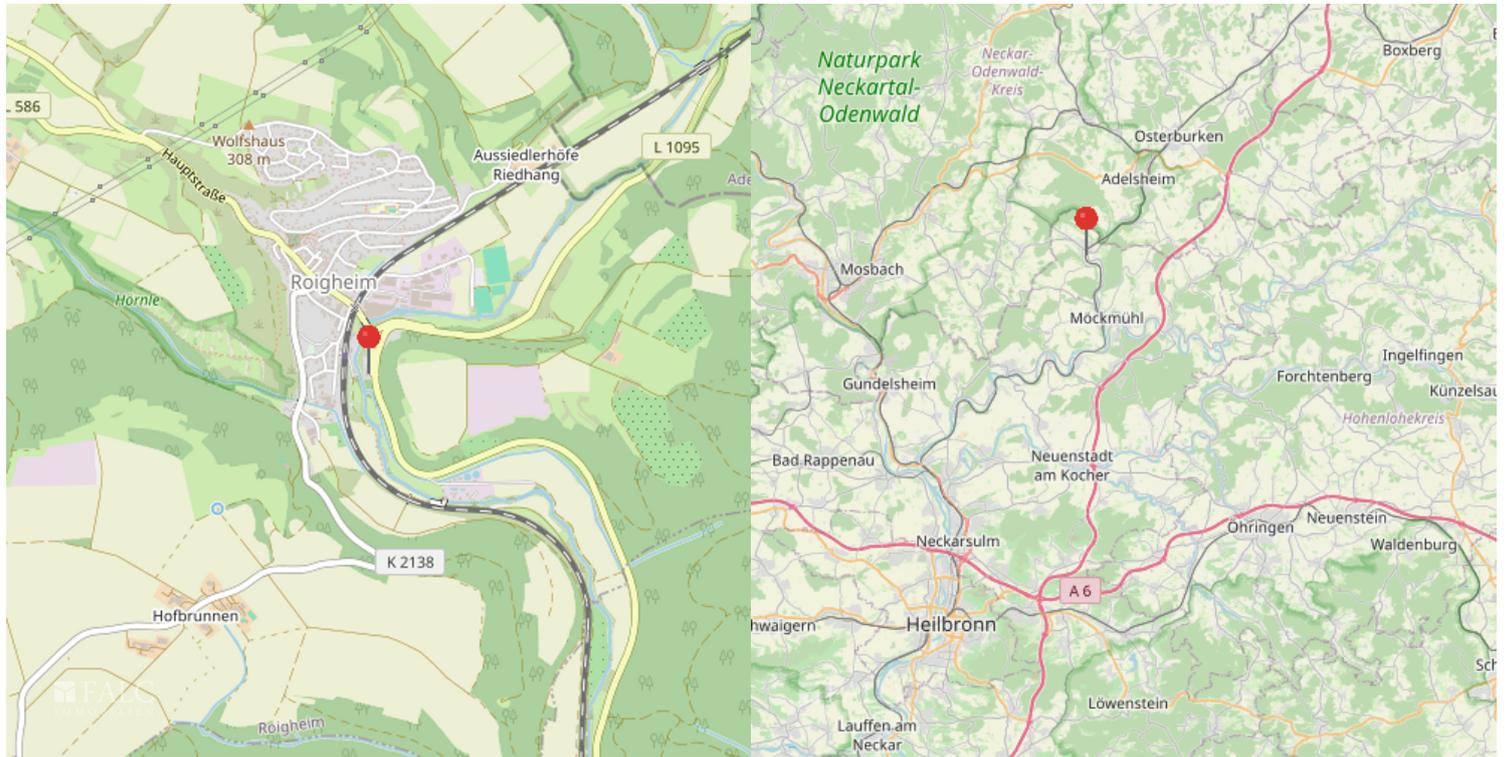
[Online ansehen](#)



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

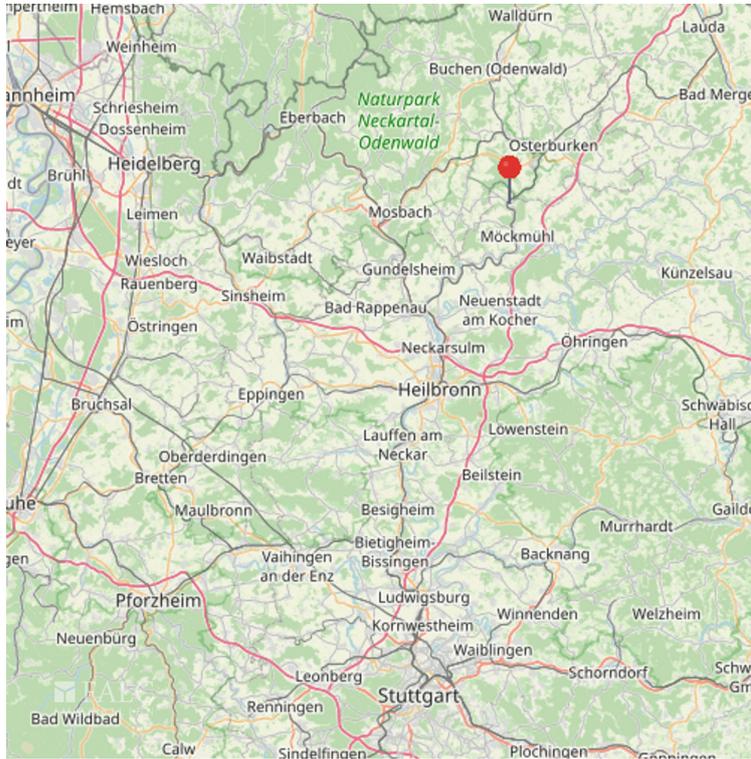
[Online ansehen](#)



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](#)