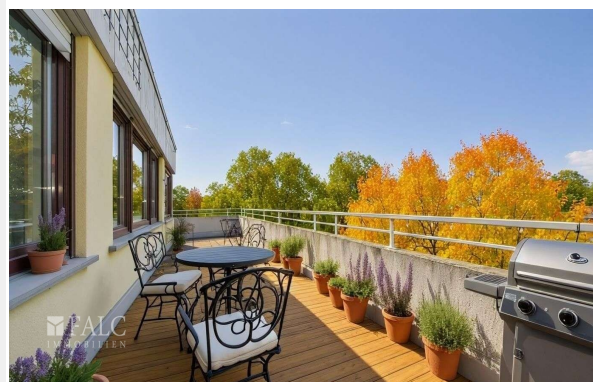




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-75614

Hoch hinaus in der City - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

450.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.719,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im
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	121,0 m²
Grundstücksfläche	1.566,0 m²
Gesamtfläche	135,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2005
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen, Stein
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

03.09.2028

116 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

D

04.09.2018

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Sontheim, der beliebte Stadtteil von Heilbronn, wo Wohnen noch Spaß macht!

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 124.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Heilbronn selbst ist eine Stadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader. Heute entwickelt sich die Stadt im Herzen Europas zu einem gefragten Standort für innovative Unternehmen.

Südlich der Kernstadt Heilbronn liegt Sontheim. Vielfalt, Lebensfreude & Selbstverwirklichung, der zweitgrößte Heilbronner Stadtteil hat seinen Bürgern viel zu bieten. Hier profitieren Sie nicht nur von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem soliden Dienstleistungsmix und einem regen gesellschaftlichen Leben, sondern auch von modernen Arbeitsplätzen. Auf dem kulturellen Sektor sorgen Stadt und Vereine, ob Groß oder Klein, für abwechslungsreiche und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die "rollende" Bibliothek, der Jugendtreff, viele musikalische Highlights, der beliebte Wertwiesenpark und das Sontheimer Altstadtfest runden das kulturelle Angebot ab.

Da Ihre zukünftige Wohnung ganz zentral liegt, ist es Ihnen möglich alle Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Supermärkte (Aldi, Edeka, Lidl, ...), Ärzte, Ämter, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten sowie Sehenswürdigkeiten und vieles mehr, bequem und in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Innenstadt Heilbronns und viele weitere Einrichtungen sind durch die gute Busanbindung schnell erreicht. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und der Hochschule Heilbronn sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

Objektbeschreibung

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

Leben, wohnen, genießen...

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, freut sich, Ihnen diese charmante Penthouse-Wohnung im Stadtteil Sontheim von Heilbronn vorstellen zu dürfen.

Ihren neuen Wohn(t)raum mit circa 121 m² Wohnfläche erfüllen Sie sich im obersten Stockwerk des modernen, gepflegten Mehrparteienhaus und bietet Ihnen fünf Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche, eine offene Küche mit Essbereich, ein separates WC und die herrliche Dachterrasse mit fast 40 m². Natürlich dürfen auch eine Garage, ein Stellplatz und ein praktischer Kellerraum nicht fehlen.

Das angebotene Objekt eignet sich auch perfekt als langfristige Kapitalanlage, in dem Sie es vermieten. Laut aktuellem Mietspiegel könnten Sie eine monatliche Kaltmiete bis zu 1.500 € generieren.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten im Monat betragen 241,42 € davon gehen 168,97 € in die Rücklage.
Monatlich auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 227,60 €.
Monatlich werden 469,00 € abgebucht, davon würde ein Mieter 227,60 € bezahlen.**

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 53.929,82 €. Dies entspricht einem Anteil von 6.995,59 € für diese Wohnung, dieser geht bei Kauf an Sie über.

Die Böden schmückt warmes Echtholzparkett und pflegeleichte Designfliesen, im Bad sogar echter Schiefer, die dreifach verglasten Fenster mit Alurahmen außen und warmen Lärchenholz innen lassen viel Licht herein. Beheizt wird dieses Wohnjuwel mit Gas über eine Zentralheizung.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser ist sogar ein Download von bis zu 2.500 MBit/s möglich.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé teilweise um Visualisierungen handelt, um die Privatsphäre zu gewährleisten. Da die Dachterrasse bald mit einem neuen Boden in neuen Glanz erstrahlen soll, stellen wir auch hier eine gemütliche Variante vor.

Einen weiteren Einblick gestattet der Online-Rundgang mit aussagekräftigen 360° Bildern! Kopieren Sie hierzu einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lassen Sie die Bilder auf sich wirken: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3132923>

Oder besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/p5o3SRwcJ3U?si=89IHHkISpQniYdDZ>

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

Ausstattung

Welcome Home...

Betreten Sie Ihr neues Zuhause im obersten Stockwerk und finden sich in einer großzügigen, hellen Diele mit genügend Platz für Jacken, Schuhe und Taschen wieder. Schon der erste Blick in das beeindruckende Wohn- und Esszimmer mit offener Küche lässt vermuten, dass es sich hier um eine außergewöhnliche Immobilie handeln muss.

Dieser komplett offen gehaltene, lichtdurchflutete Bereich bietet eine atemberaubende Wohnqualität. Hier lassen sich moderne und individuelle Einrichtungsideen problemlos umsetzen. Das Wohnzimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden, ein Lesezimmer lädt zum Entspannen in stilvollem Rahmen ein, über zwei Zugänge gelangen Sie zu Ihrem traumhaften Außenbereich.

Das absolute Highlight Ihrer neuen Wohnung ist die Terrasse gen Süden, die Ihnen einen wundervollen Ausblick auf bereithält. Hier können Sie tagsüber viele Sonnenstunden genießen, bei zu viel Sonne fahren Sie die Markise aus. Gelassenheit, Ruhe und Entspannung sind hier garantiert. Bald wird sie in neuem Glanz mit einem neuen Boden erstrahlen.

Durch die Größe und deren praktische Anordnung in L-Form und einer weiteren Zeile vor dem Fenster verfügt die Küche über viel Stauraum für Vorräte und Utensilien, lässt daher auch größere Einkäufe zu. Die Hochglanz-Fronten in Weiß stehen in tollem Kontrast zu der Granit-Arbeitsfläche und dem Boden mit braunen Designfliesen. Leistungsstarke Einbaugeräte von Bosch wie ein Backofen, ein Induktionskochfeld und eine Spülmaschine lässt die Küchenfee frohlocken und verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Das große Schlafzimmer bietet durch die Ostausrichtung des Fensters, die Möglichkeit, sich morgens von der Sonne wach küssen zu lassen. Zwei weitere Zimmer, hell und freundlich, eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, je nach Notwendigkeit. Auch wäre die Funktion eines Ankleidezimmers denkbar.

Das geräumige Bad erfüllt seine Pflichten vollkommen! Eine großzügige Whirlpool-Badewanne lädt zu Schaumbädern, eine Dusche zu Erfrischungen am Morgen ein, zwei Waschbecken ersparen das Gedränge am Morgen. Eine Ablage darüber beherbergt schöne Flakons und Tiegel, das Fenster ermöglicht Stylen bei Tageslicht, lästige Störungen verhindert das separate WC. Zusätzlich haben Sie von hier aus Zugang zu Ihrer Terrasse.

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

***Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal -
Wir freuen uns auf Sie!***

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

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](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

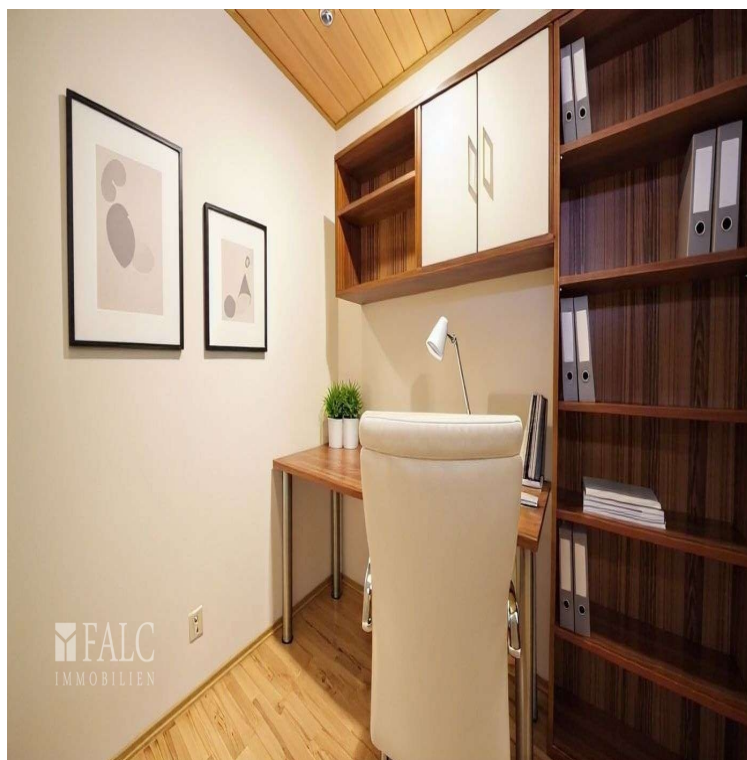
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

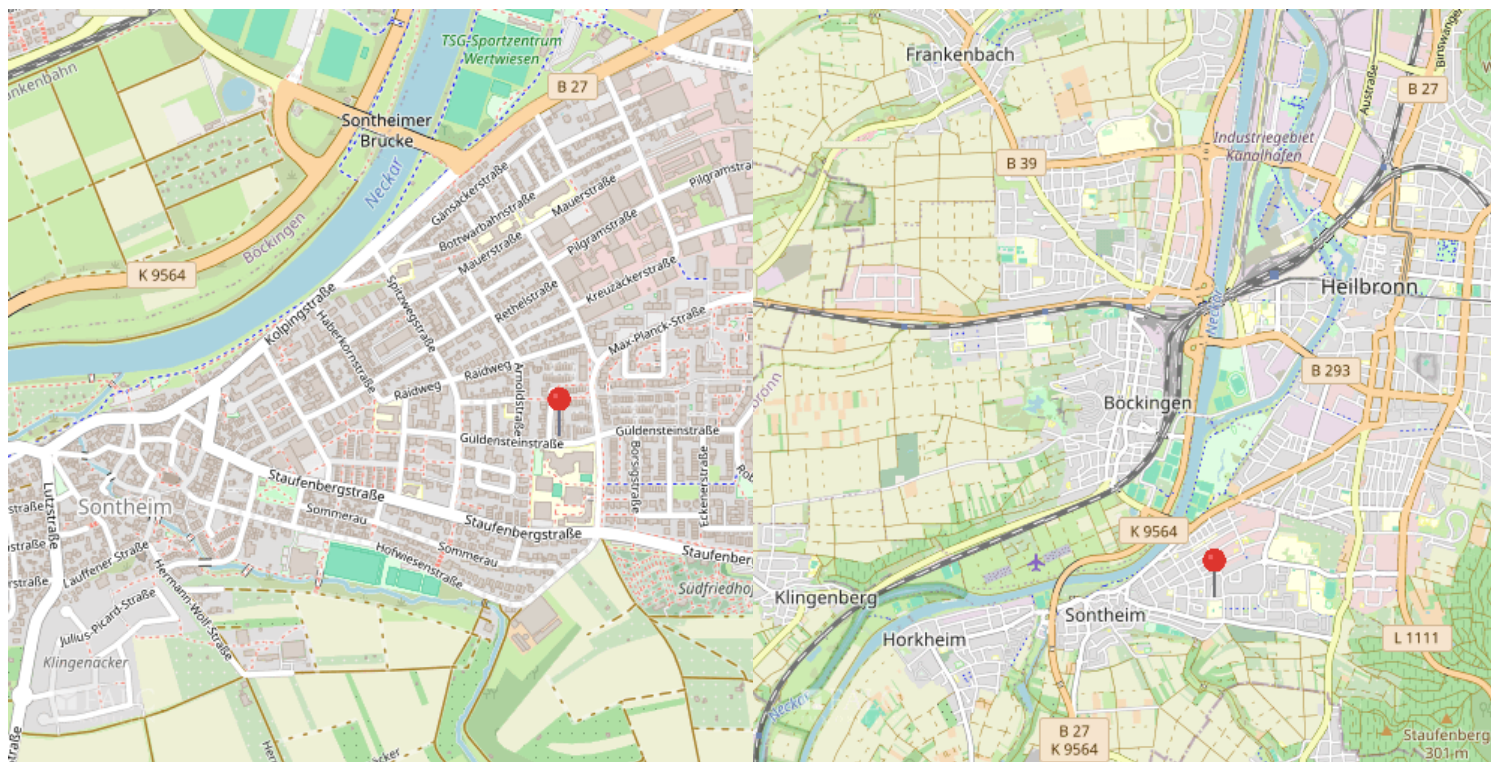


WP

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

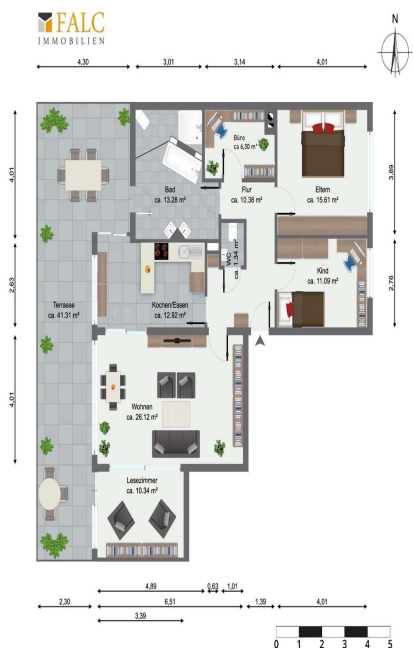
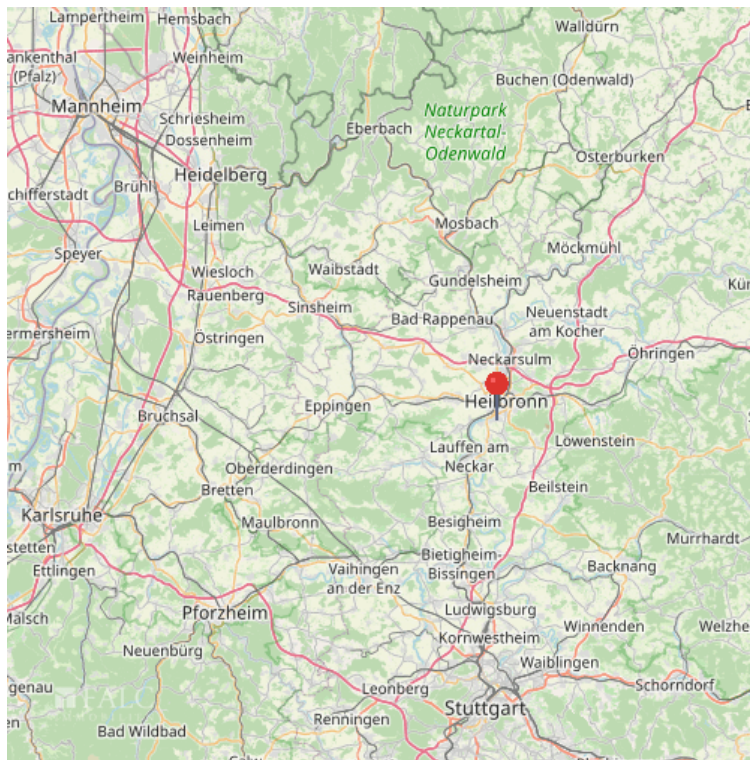
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)