



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-75984

In Öhringen werden Träume wahr - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

200.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.008,00 €

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	99,0 m²
Grundstücksfläche	2.507,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	3,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.02.2029
Energiekennwert	127.6 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.02.2019
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

Im Herzen der „Hohenloher Toskana“

Mit mehr als 24.000 Einwohnern ist Öhringen eines der beiden Zentren im Hohenlohekreis, dem Land der "Burgen und Schlösser" sowie "Schrauben und Ventilatoren", zwischen Schwaben und Franken. Die Wurzeln der Stadt am Welterbe Limes reichen bis in die Römerzeit zurück. Als ehemaliger Sitz der Fürsten und Grafen von Hohenlohe, rühmt sich Öhringen mit dem wunderschönen Renaissanceschloss und dem Hofgarten, der grünen Oase der Stadt. Die Landesgartenschau hat einmal genau in dieser schönen Gegend stattgefunden.

In Öhringen macht Einkaufen und Bummeln für alle Altersgruppen Spaß. Ein breites Einzelhandelsspektrum, ein stimmiger Branchenmix in der Innenstadt und den Öhringer Außenzentren „Ö-Center“ und „Steinsfeldle“ garantieren Vielfalt in der Einkaufsstüte. Mittwochs und samstags bietet der Öhringer Wochenmarkt im Herzen der Stadt Frische und Vielfalt pur.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Umgebung. Von Grün umgeben und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil "Büttelbronn" besonders attraktiv für jene, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen. Nur den berühmten Katzensprung entfernt findet Ihr Nachwuchs den städtischen Kindergarten. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Ob Stiftskirche, Schloss, Hofgarten, Tiergehege oder Strandbad H2Ö, für jeden Anlass und jeden Geschmack ist Öhringen stimmungsvolle Kulisse für kurzweilige Aktivitäten. Vielfältig sind auch die Veranstaltungen und Events, die immer wieder zahlreiche Besucher aus der gesamten Region nach Öhringen locken. Klassiker wie das Hohenloher Weindorf, der traditionelle Pferdemarkt, das historische Treiben am Stiftsherrenmarkt, die Lange Nacht der Kultur oder zu Weihnachten das „Märchenhafte Öhringen“ machen einen Besuch zum Erlebnis.

Öhringen - ein Ort zum Wohlfühlen

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

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich im schönen Stadtteil Büttelbronn von Öhringen befindet.

Das Gebäude beheimatet insgesamt 18 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise erstellt. Zur angepriesenen Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein Stellplatz im Außenbereich, ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Garten.

Dieser Wohn(t)raum verfügt auf über 99 m² über ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, einen Abstellraum, drei Balkone bieten Frischluftfanatikern Zuflucht.

Pflegeleichtes Laminat schmückt die Fußböden der Wohnräume, im Bad finden Sie schicke Designerfliesen vor. Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Gas-Zentralheizung.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 120,05 €, davon gehen 69,05 € in die Rücklage.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 387,17 €.
Monatlich werden 507,22 € abgebucht, hiervon trägt 387,17 € der Mieter.
Momentan generiert sich eine monatliche Kaltmiete von 950 €.**

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 122.953,68 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 5.551,56 €.

Bitte beachten Sie, dass Bilder gestaged wurden, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Wohnung möbliert aussieht.

Sie können es gar nicht erwarten? Dann schauen Sie sich doch bei YouTube schon mal Ihre neue Nachbarschaft an: <https://youtu.be/v9pkD9TIIks?si=oGqwCKNlnYuRPoeg>

Ausstattung

Kommen Sie herein und erkunden Sie Ihren neuen Wohn(t)raum!

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Eine Garderobe

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

bietet genügend Platz, um Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher und ordentlich zu verwahren.

In amerikanischer Weise befinden Sie sich anschließend direkt im Herzen der Wohnung, dem Esszimmer, die große Fensterfront mit Zugang zum Ostbalkon trägt hier zur Wohlfühlatmosphäre bei. Ihre insgesamt 3 Balkone bieten Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können.

Ihr Blick fällt von hier aus direkt in Ihr lichterfülltes, großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon zur Südseite, das Zentrum der Wohnung. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten.

Eine großzügige Küche, mit viel Stauraum für Vorräte und Utensilien lässt das Herz der Küchenfee höher schlagen. Ein leistungsstarker Backofen, ein Induktionskochfeld mit eingebautem Dunstabzug und eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten. Auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon genießen Sie ein Gläschen Wein mit Ihren Liebsten und betrachten den Sonnenuntergang

Das große, helle Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, verbringen Sie erholsame Stunden in Ihrer behaglichen Traumoaase und starten Sie ausgeruht in den Tag. Auch von hieraus gelangen Sie auf den großen Balkon zur Ostseite, perfekt für den Morgenkaffee bei Sonnenaufgang.

Ein weiteres Zimmer bietet sich als Kinderzimmer an, mit Zugang zum Südbalkon erfreut sich der Nachwuchs an vielen Sonnenstunden. Selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Abgerundet wird die Wohnung mit einem großzügigen Tageslichtbad mit Wanne, dies wartet hier auf Styling, Schaumbäder und kühle Erfrischungen. Ein separates WC verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Ein Ihnen zugewiesener, großer Tiefgaragenstellplatz schützt Ihren PKW vor Wind und Wetter, ein Stellplatz im Freien steht für Besucher bereit, ein abschließbarer Kellerraum ist ebenfalls vorhanden und bietet weiteren Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich brauchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns noch heute eine unverbindliche Anfrage. Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen

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

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

[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](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

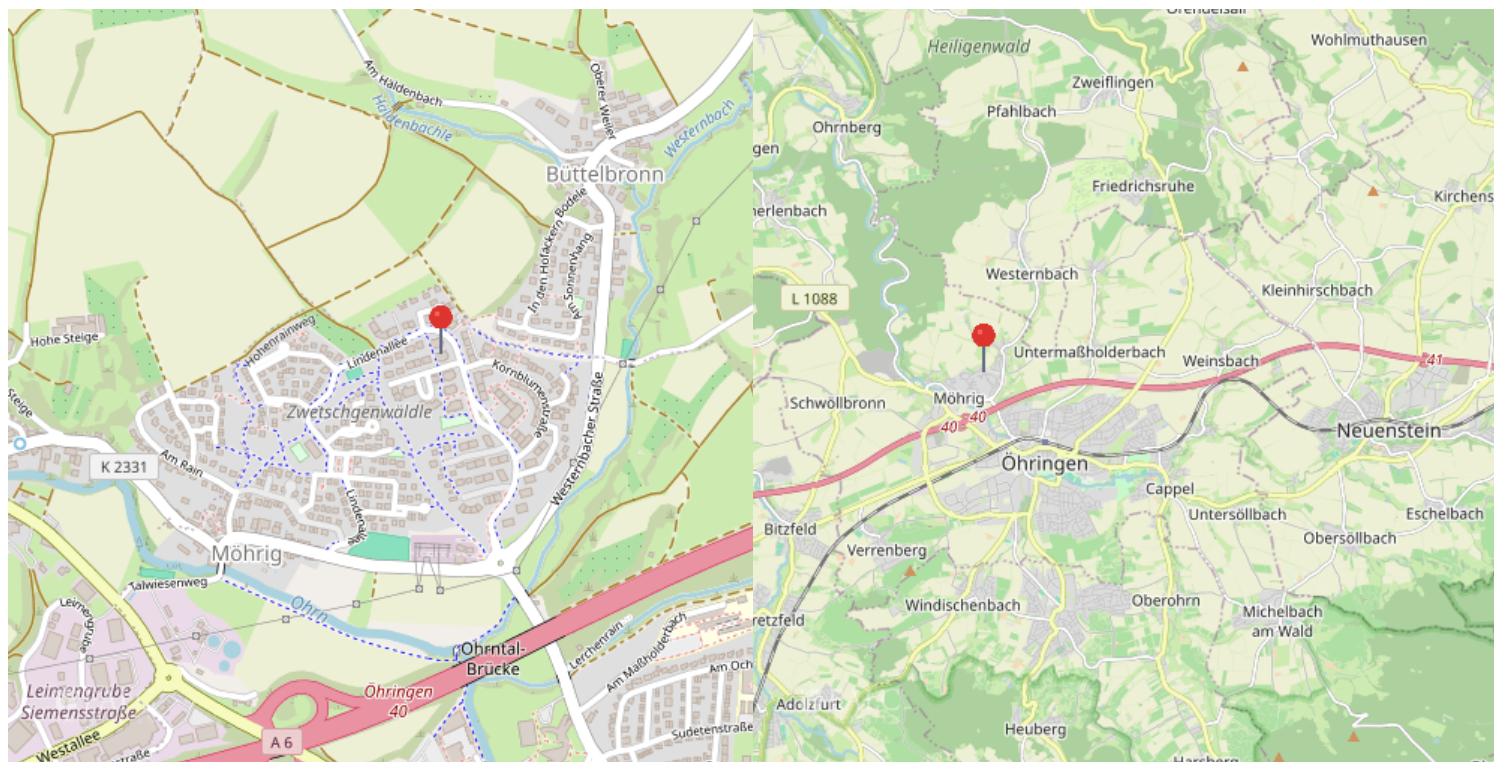
[Online ansehen](#)



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 14/14