



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AF-76859

3 Zimmer mit Aussicht in Gundelsheim, sofort bezugsfrei - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

299.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.559,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
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	84,0 m²
Grundstücksfläche	1.544,0 m²
Gesamtfläche	91,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.12.2027
Energiekennwert	49 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	20.12.2017
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Gundelsheim am Neckar ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg mit rund 7.500 Einwohnern. Eingebettet zwischen Weinbergen und dem Neckar, bietet der Ort eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer Städte wie Heilbronn und Mosbach. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße B27 sowie den Regionalbahnhof gewährleistet, der regelmäßige Verbindungen in die umliegende Region bietet.

Die Infrastruktur in Gundelsheim ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, ärztliche Praxen und Handwerksbetriebe. Auch gastronomisch ist der Ort durch Weinstuben, Cafés und traditionelle Gasthäuser geprägt. Arbeitgeber vor Ort finden sich vor allem im handwerklichen und kleinen industriellen Bereich. Darüber hinaus befinden sich in umliegenden Städten große Arbeitgeber wie Audi, Lidl, Kaufland, Schwarz IT, Läpple und viele mehr.

Für Familien bietet die Stadt eine solide Bildungslandschaft. Neben mehreren Kindertagesstätten gibt es eine Grundschule im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarstädten und sind mit dem Bus gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschule, Vereine und VHS-Kurse in der Region.

Freizeit wird in Gundelsheim großgeschrieben. Ob Spaziergänge entlang des Neckars, Wanderungen durch die Weinberge oder ein Besuch der historischen Burg Guttenberg mit Falknerei – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten. Sportvereine, ein Freibad sowie regelmäßige Veranstaltungen wie das Weinfest oder der Weihnachtsmarkt sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben.

Gundelsheim vereint naturnahes Wohnen mit starker Infrastruktur und lebendigem Vereinsleben. Damit ist es ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität in überschaubarer Umgebung legen.

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 ersten Obergeschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich im schönen Gundelsheim befindet.

Das Gebäude beheimatet insgesamt 9 Wohneinheiten und wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise erstellt. Zur angepriesenen Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Dieser Wohn(t)raum verfügt auf über 84 m² über ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, einen Abstellraum und ein separates WC, zwei Balkone, einer nach Südosten, der andere nach Westen ausgelegt, bieten Frischluftfanatikern Zuflucht.

Die Küche wurde erst 2020 neu eingebaut, 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 Öl-Zentralheizung, der Energiebedarf der Immobilie liegt bei nur 49 kWh/(m²·a) und entspricht damit der Energieeffizienzklasse A.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 157,31 €, davon gehen 105,70 € in die Rücklage.
Die auf einen möglichen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 188,87 €.
Monatlich werden 346,00 € abgebucht, hiervon würde 188,87 € der Mieter tragen.
Laut Mietspiegel ist eine monatliche Kaltmiete von 870 € möglich.**

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2024: 34.486,65 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 4.374,22 €.

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/0CVyzDXhhIE?si=X0p4Wz-1Kult72Vx>

Ausstattung

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

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

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Eine Garderobe bietet genügend Platz, um Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher und ordentlich zu verwahren.

Anschließend befinden Sie sich linker Hand im Herzen der Wohnung, dem Wohn- und Esszimmer, die große Fensterfront und der Erker-ähnliche Essplatz trägt hier zur Wohlfühlatmosphäre bei. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen, auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon genießen Sie ein Gläschen Wein mit Ihren Liebsten und betrachten den Sonnenuntergang.

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. Ein Abstellraum auf dem Flur lässt sowohl größere Einkäufe zu als auch unschöne Dinge wie den Staubsauger oder das Bügelbrett verschwinden.

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

Ein weiteres Zimmer bietet sich als Kinderzimmer an, ebenfalls mit Zugang zum Südostbalkon erfreut sich der Nachwuchs an vielen Sonnenstunden. Selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke 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, modernen Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, dies wartet 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 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 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: <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

[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

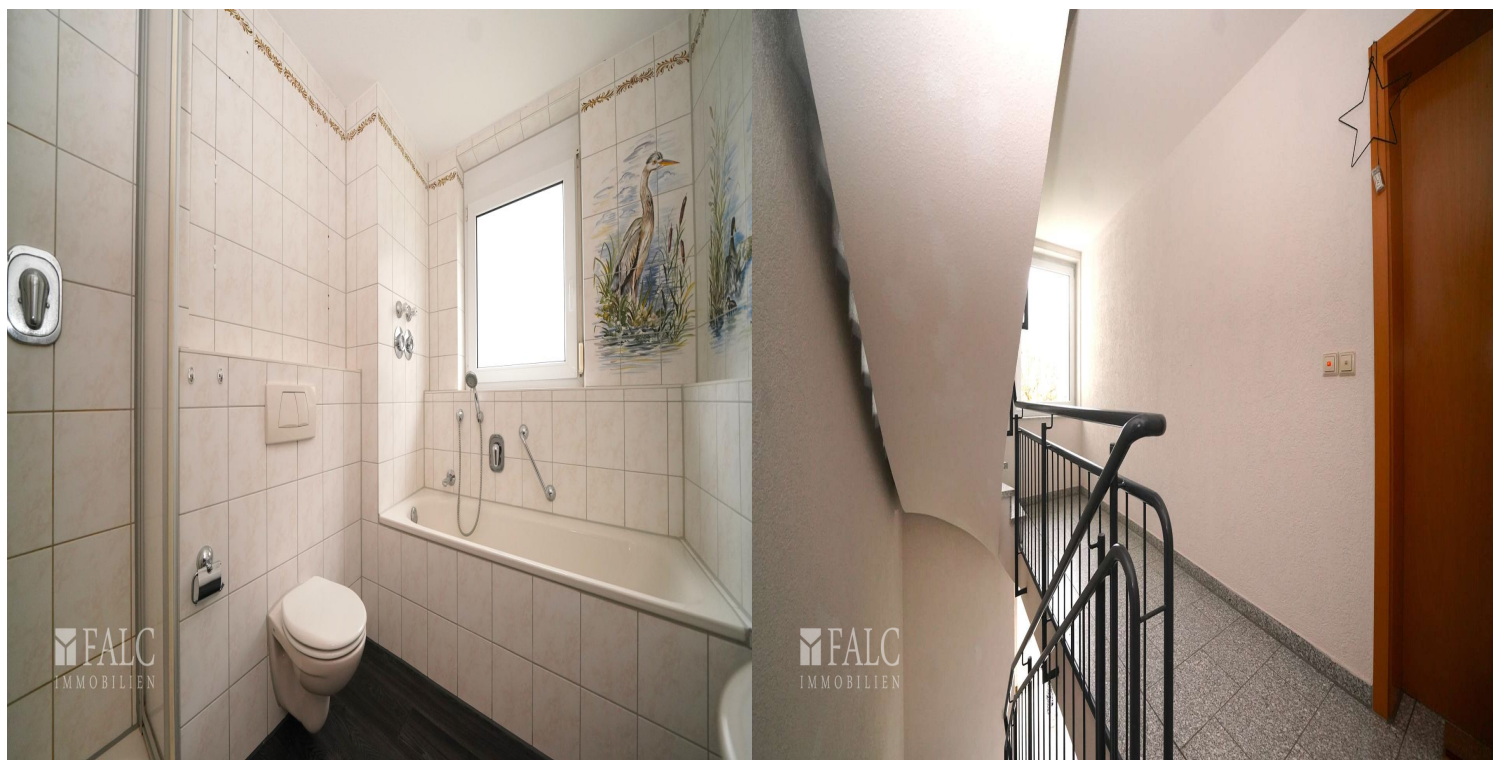
[Online ansehen](#)



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

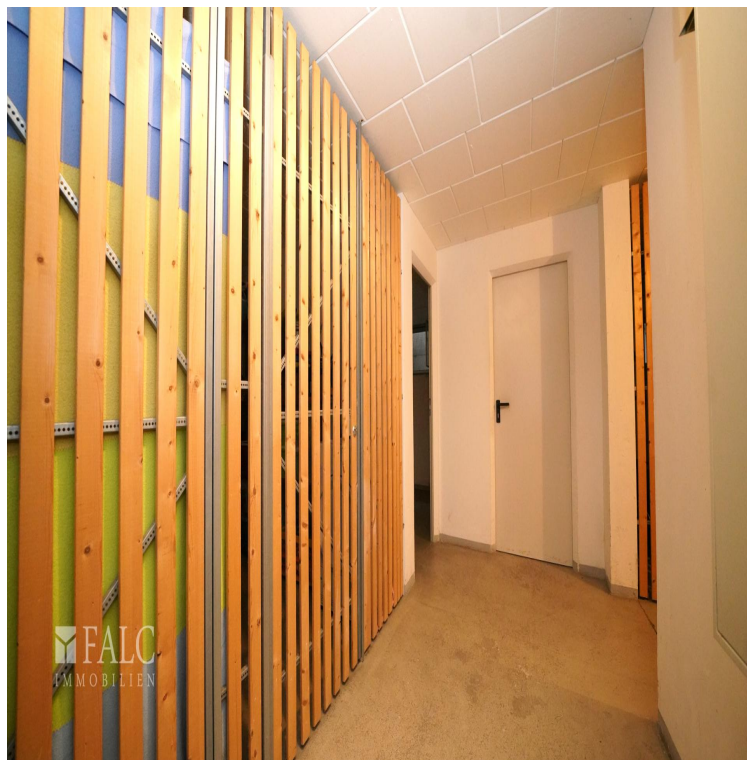
[Online ansehen](#)



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

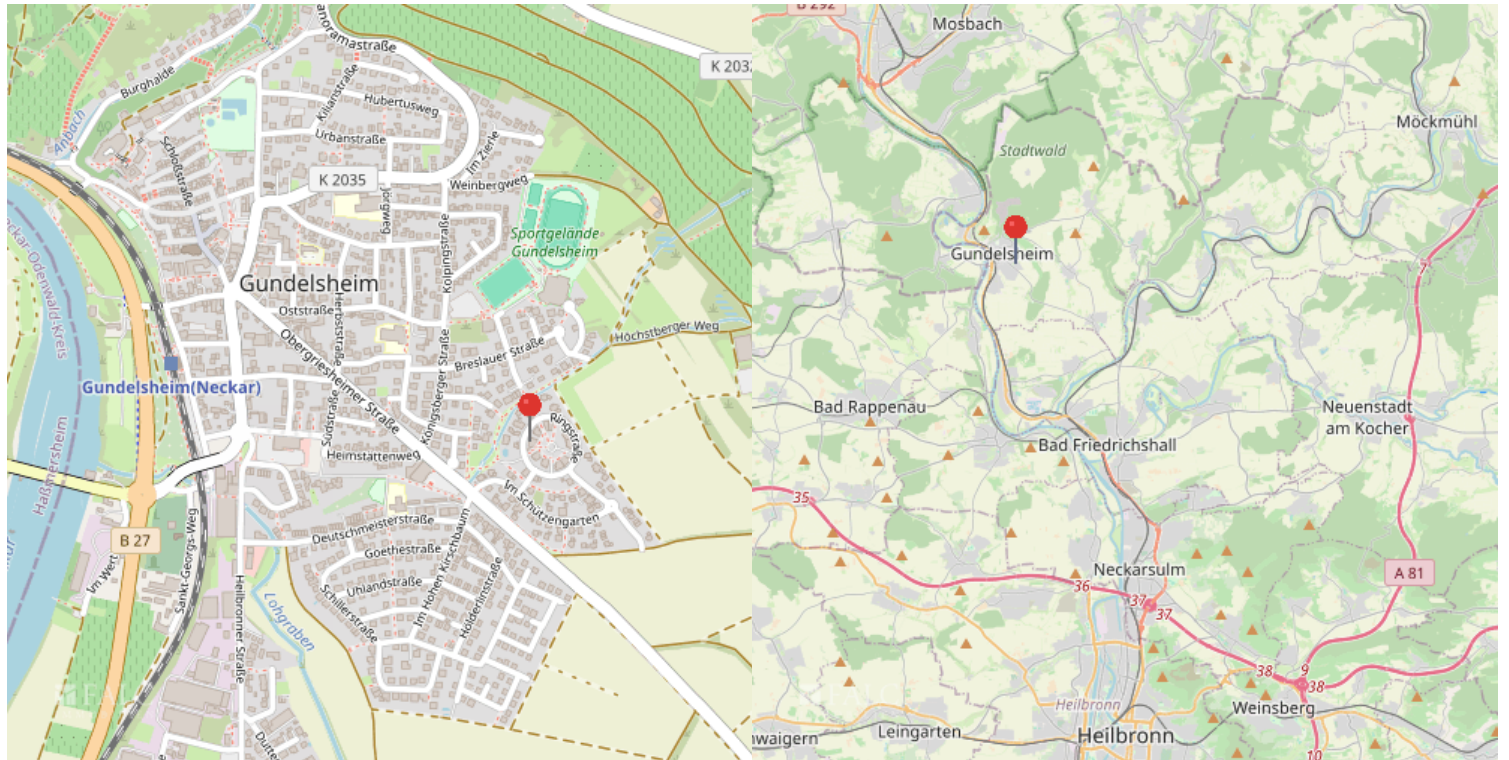
[Online ansehen](#)



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

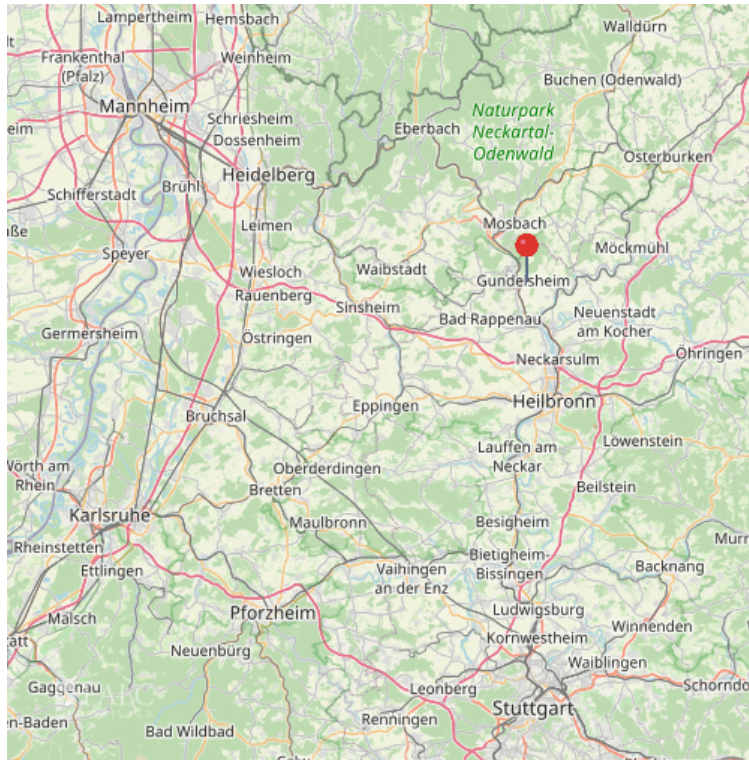
[Online ansehen](#)



WP 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](#)



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](#)