



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FK-55216

Wohndiamant oder Kapitalanlage! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	175.000,00 €
Jahresnettomiete	5.760,00 €
Faktor	33,0
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt., siehe sonstige Angaben inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	54,0 m²
Nutzfläche	8,0 m²
Gesamtfläche	62,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
DV Verkabelung	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.07.2027
Energiekennwert	157.0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
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

Treue Weiber, Reben und Romantik...

...so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit knapp 12.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern aufgrund ihrer Lage direkt am Autobahnkreuz Weinsberg, an den Schnittstellen der Autobahnen A81 und A6, auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.

Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten einschließlich Gymnasium, die Städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab. Der Wein- und Rosenrundweg oder auch der Historische Stadtrundgang sind besondere Attraktionen, die allein schon einen Besuch wert sind.

Verschiedenste Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Kaufland, Aldi und Lidl, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung zu finden. Eine Apotheke, Bäcker, Metzger und verschiedenste Restaurants sind ebenso schnell erreicht. Die Erholungsanlage „Alte Ziegelei“ (650 Meter entfernt) bietet eine wunderbare Atmosphäre für Familien, Sportler und Erholungssuchende. Nach dem Motto „Fit im Park“ stehen für Jogger, Walker und Spaziergänger ausgeschilderte Rundwege sowie neu installierte Trainingsstationen zur Verfügung. Die Kleinen können sich auf dem Spielplatz auspowern. Boule- und Schachplätze laden ebenso zum Verweilen ein wie die zahlreichen Bänke um den Stadtsee. Eine S-Bahnstation, sowie Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

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

Objektbeschreibung

[Er]leben Sie mehr!

Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn offeriert Ihnen hier eine geschmackvolle und schöne Immobilie in der florierenden Stadt Weinsberg. In ruhiger und begehrter Wohnlage in Weinsberg wartet dieser Wohntraum auf Sie - lassen Sie sich verzaubern...

Lichtdurchflutet, großzügig, besonders - Mit diesen Worten lässt sich die hier angebotene Immobilie beschreiben. Es handelt sich hierbei um eine pfiffige Wohnung, welche sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses direkt in Weinsberg befindet. Das Haus wurde im Jahr 1993 erbaut.

Die Wohnwelt dieser vier Wände erstreckt sich auf circa 54 m² und zwei Zimmer. Dank des durchdachten Schnitts wohnen Sie hier mit offenem Flair und genießen pure Wohnqualität.

Ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem großzügigen Balkon, welcher traumhafte Aussichten verspricht, eine moderne Küche, ein Schlafraum und ein Badezimmer stehen Ihnen zur Verfügung und freuen sich auf Ihre Wohnideen. Toben Sie sich hier kreativ aus, kreieren Sie Ihren individuellen Wohlfühlort!

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein abschließbarer Kellerraum komplettieren das Angebot.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 55,56 €, zzgl. 21,25 € für die Rücklagenzuführung.

Umlagefähige Kosten 153,53 €.

Die Gesamtkosten betragen monatlich 230,34 €

Abgebucht werden monatlich: 230,34 €

Momentan generiert sich eine monatliche Kaltmiete von circa 600,00 Euro, laut Mietspiegel wären 650 Euro möglich.

Der Rücklagenstand betrug zum Stichtag 31.12.2023: 43.281,04 € für das gesamte Objekt bzw. 1.343,40 € für die Wohnung. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Sie können es kaum erwarten, Ihre Traumwohnung endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs.

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

Ausstattung

Auf 54 m² Wohnfläche können Sie sich austoben, Ihrer kreativen Ader freien Lauf lassen und somit freie Entfaltungsmöglichkeiten und pure Wohnqualität genießen.

Treten Sie ein, ...

Der repräsentative Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine Garderobe und führt in den Wohnbereich, die Küche sowie in das Bad.

Ein gemütliches Plätzchen: Das lichtdurchflutete Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, welcher einen schönen Blick auf die Weinsberger Stadt offenbart. Mit großer Fensterfront und wohltuender Atmosphäre lädt dieser Bereich Sie und Ihre Gäste zum Entspannen und Verweilen ein. Wie wäre es hier zum Ausklang des Abends mit einem Gläschen Wein des Weinsberger Tals - Sie werden es lieben!

Die praktische und gepflegte Küche verfügt über einen Herd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine und ein Spülbecken. Jeder Hobbykoch kommt hier auf seine Kosten!

Das Badezimmer ist gefliest und in weiß gehalten. Ausgestattet mit einer Duschbadewanne, einer Toilette und einem Waschbecken wartet es darauf Sie bei jedem Start in den Tag begleiten zu dürfen. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Schlafoase bietet mit zwei Fenster die Möglichkeit der Durchlüftung und genug Platz für ein Bett Ihrer Wünsche! Durch das Platzangebot stehen Ihnen unzählige, individuelle Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten offen. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleideraum oder Arbeitszimmer - hier entscheiden Sie!

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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](#)



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](#)



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

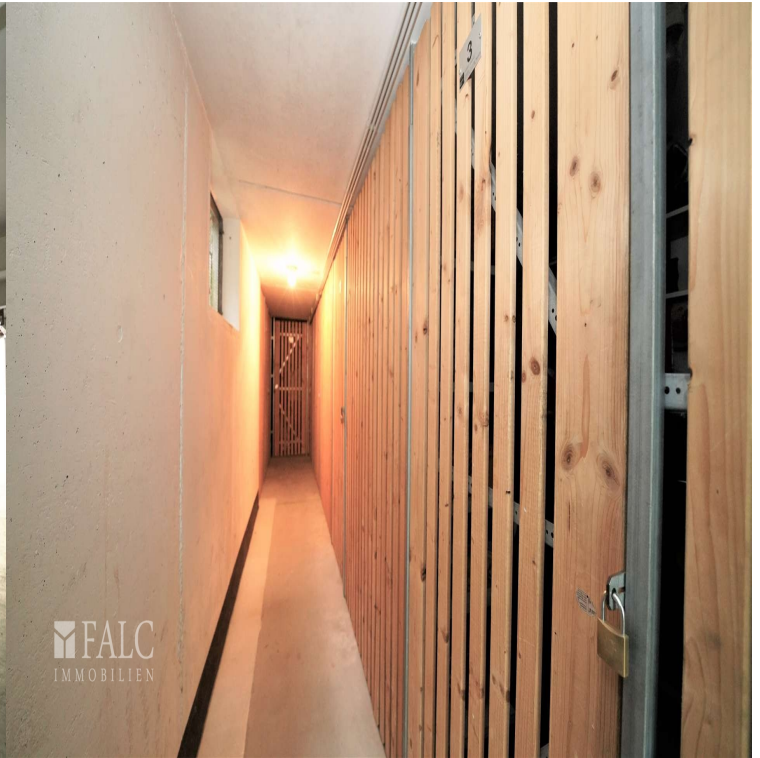
[Online ansehen](#)



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

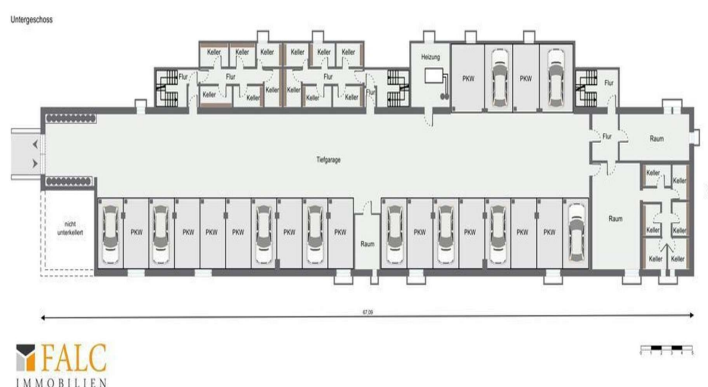
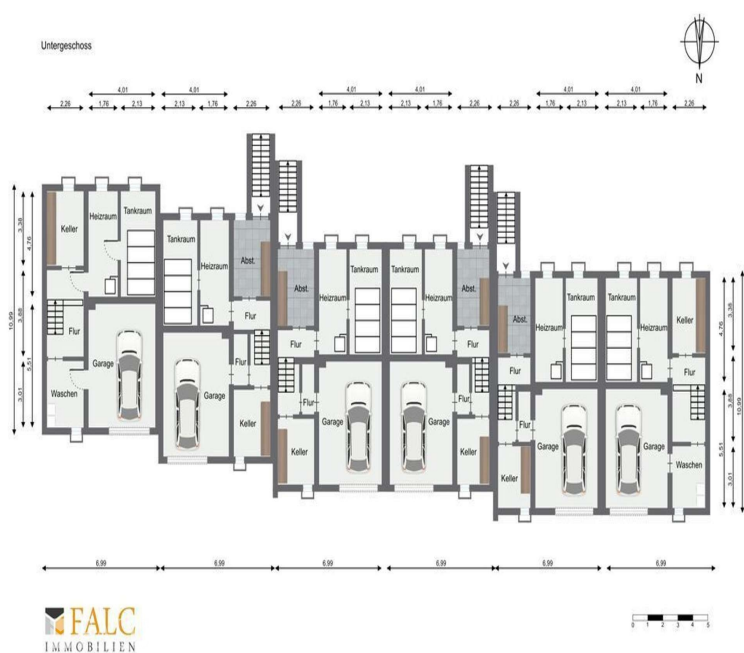
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

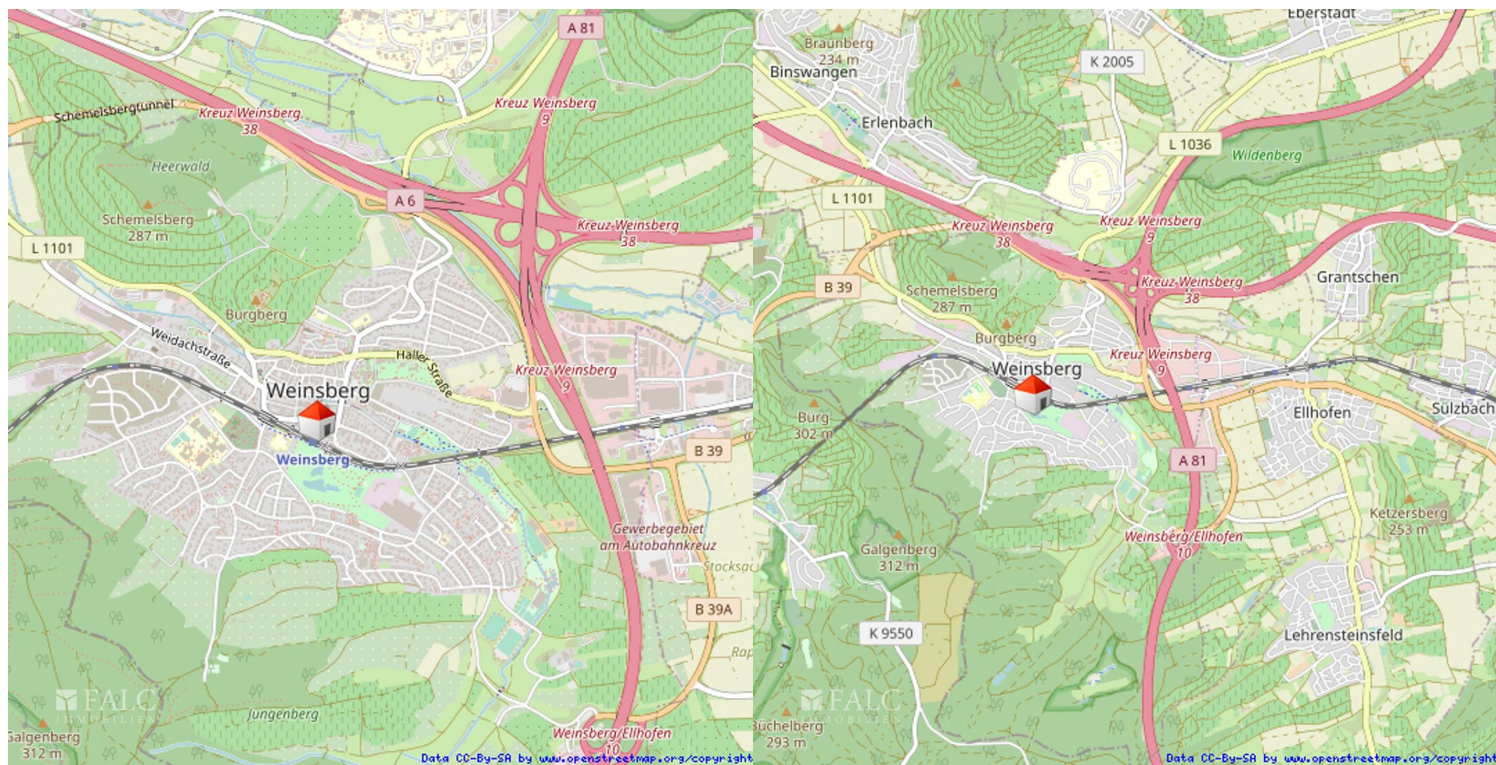
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

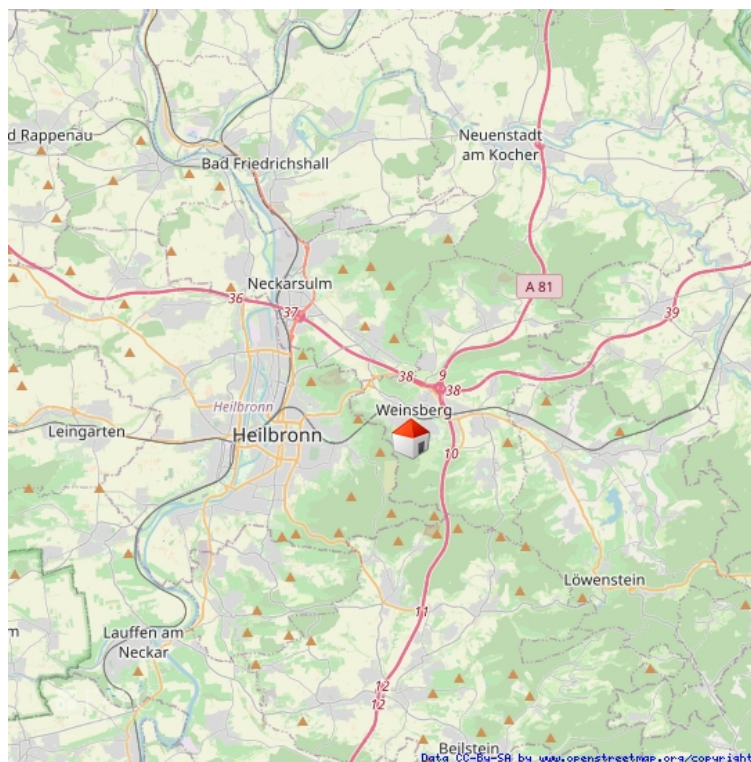
[Online ansehen](#)



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](#)