



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt Informationen anfordern!



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-FK-58630

Array

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

210.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere 1%
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	55,5 m²
Nutzfläche	19,5 m²
Grundstücksfläche	174,0 m²
Gesamtfläche	75,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2013
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.03.2028
Energiekennwert	129 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.03.2018
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

Neckargartach - idealer Ausgangspunkt für Arbeit und Freizeit

Die Immobilie befindet sich in Neckargartach, in idealer Ausgangslage zu den SLK-Kliniken Heilbronn. Da die Autobahn ebenfalls nicht weit ist, gilt der Ort auch als ideale Heimat für Pendler.

Neckargartach als Stadtteil der Käthchen-Stadt Heilbronn befindet sich im Nordwesten des Zentrums. Der Ortsname ergibt sich daraus, dass der Fluss Lein, der früher Gartach genannt wurde, in diesem Stadtteil in den Neckar mündet.

Ein Highlight des Viertels ist die zentrale und doch ruhige Lage in einer grünen und familienfreundlichen Umgebung. Eine grüne Oase ist der Leinbachpark, zu dem auch der historische Industriepark mit der Correll'schen Hammerschmiede und dem Pumpwerk aus dem 19. Jahrhundert gehört. Im Sommer 2009 konnte der Ausbau des Parks weiter vorangetrieben werden - auf dem rund 2000 Quadratmeter großen ehemaligen Raiffeisengelände entstand so ein neuer, zentraler Dorfplatz am Ufer von Lein- und Krebsbach. In Neckargartach herrscht zudem mit mehr als 30 Vereinen ein ausgesprochen reges Vereinsleben, sodass der Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt sind.

Vom Kindergarten bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen in der Umgebung vertreten, und auch die Hochschule Heilbronn hat in Sontheim mit rund 4100 von insgesamt 8300 Studierenden ihren Hauptstandort. Der Bildungscampus wiederum ist zentral in der Stadt gelegen und ebenfalls gut erreichbar.

Mit den SLK-Kliniken beherbergt Neckargartach eines der modernsten Krankenhäuser im Land, welches sukzessive erweitert wird. Auf dem neuesten Stand befinden sich zudem die 2011 eingeweihte Klinik für Neurologie sowie die 2007 eingeweihte Kinderklinik, die mit jährlich mehr als 10.000 kleinen Patienten zu den fünf größten Kinderkliniken in Baden-Württemberg zählt. Auch die medizinische Versorgung ist hier also optimal.

Im Nordwesten von Neckargartach, räumlich vom Ortskern und dem Gewerbegebiet im Norden des Ortes getrennt, liegt das Gewerbegebiet Böllinger Höfe. Hier haben sich rund 140 Betriebe niedergelassen, mit mehr als 5.000 Arbeitsplätzen in Industrie, Handwerk, Großhandel und Logistik. Auch der zweitgrößte Produktionsstandort von Audi befindet sich ganz in der Nähe und bietet eine Vielzahl von modernen Arbeitsplätzen.

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

Verwirklichen Sie Ihre Wohn(t)räume - Urban und Zentral.

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich darauf, Ihnen in diesem Inserat eine tolle 3-Zimmer-Wohnung in dem schönen Stadtteil Neckargartach vorstellen zu dürfen.

Dieses schöne Gebäude wurde im Jahr 1970 erbaut und beherbergt insgesamt sechs Wohneinheiten. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Stock des Mehrfamilienhauses und stellt Ihnen drei Zimmer und eine reine Wohnfläche von circa 55 m² zur Verfügung. Die Gesamtfläche, also Wohn- und Nutzfläche beträgt circa 75,00 m². Ein besonders schöner Balkon auf der Sonnenseite darf hier natürlich auch nicht fehlen. Des Weiteren umfasst dieses Angebot einen separaten Kellerraum im Untergeschoss und eine eigene Garage im Hof.

Im Untergeschoss finden Sie ebenfalls die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen wie die Waschküche mit Ihrem Waschmaschinenanschluss und einen Fahrradabstellraum.

Bei den Fenstern handelt es sich um helle, zweifach verglaste Kunststofffenster. Die Wände der Wohnung sind überwiegend in schlichtem Weiß gehalten, was die perfekten Voraussetzungen sind um sich hier individuell einzurichten. Auf den Böden finden sie überwiegend Fliesen und Laminat vor. Geheizt wird hier mit einer Öl-Heizung vom Baujahr.

Die Wohnung wurde im Jahr 2000 komplett renoviert. Im Jahr 2013 wurden die Fenster ausgetauscht. Die Hauseingangstüre wurde erst in diesem Jahr erneuert.

Monatlich werden 290,00 € Hausgeld abgebucht, zuzüglich 100,00 € in die Rücklage. Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 19.407,42 €. Dies entspräche einem Anteil von 3.234,57 € für diese Wohnung.

Die Wohnung ist derzeit für eine Kaltmiete von 550,00 € vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis verkauft. Im Durchschnitt kann bei Neuvermietung mit einer monatlichen Miete von etwa 790,00 € kalt gerechnet werden, plus circa 50,00 € für die Garage.

Verwirklichen Sie Ihren Traum der eigenen vier Wände und schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen!

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

Ideal zum Eigennutz oder auch als Kapitalanlage!

Wenn Sie durch den gepflegten, grünen Eingang mit neuer Hauseingangstüre in das Objekt eintreten, werden Sie von einem einladenden, hellen Hausflur begrüßt. Gehen Sie nun ein Stockwerk nach oben, stehen Sie schon vor Ihrem neuen Wohn(t)raum.

In der Wohnung begrüßt Sie ebenfalls ein heller Flur von dem Sie Zugang zu allen anderen Zimmern haben.

Das Badezimmer mit der großzügigen Dusch-Wanne ist mit zeitlosen, hellen Fliesen ausgestattet. Des weiteren finden Sie hier das WC, einen Waschtisch und den Abzug.

Der raum für die Küche bietet Ihnen viel Tageslicht und genügend Platz um Ihre Vorstellungen einer praktischen Einbauküche zu verwirklichen.

Der großzügige und gemütliche Wohnbereich ist der perfekte Ort um Zeit mit Ihren Liebsten zu verbringen. Von hieraus haben Sie direkten Zugang zu dem herrlichen Balkon. Hier können Sie im Sommer leckere Mahlzeiten mit der Familie oder Ihren morgendlichen Kaffee genießen.

Das Schlafzimmer dient als perfekter Rückzugsort und bietet ausreichend Platz um einen großen Kleiderschrank und/ oder eine Kommode mit Garderobe zu realisieren.

Das weitere Zimmer welches Ihnen hier noch zur Verfügung steht kann als Kinder- oder auch als Arbeitszimmer ideal genutzt werden.

Sie sind überzeugt, dass dieses Objekt das richtige für Sie ist? Dann klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken uns eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine gemeinsame Besichtigung!

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: <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



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

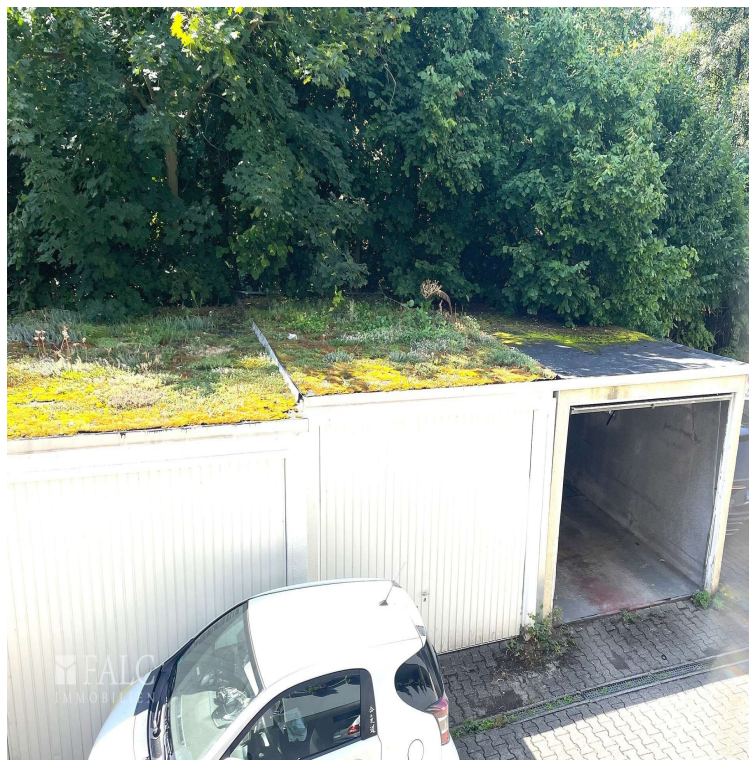
[Online ansehen](#)



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

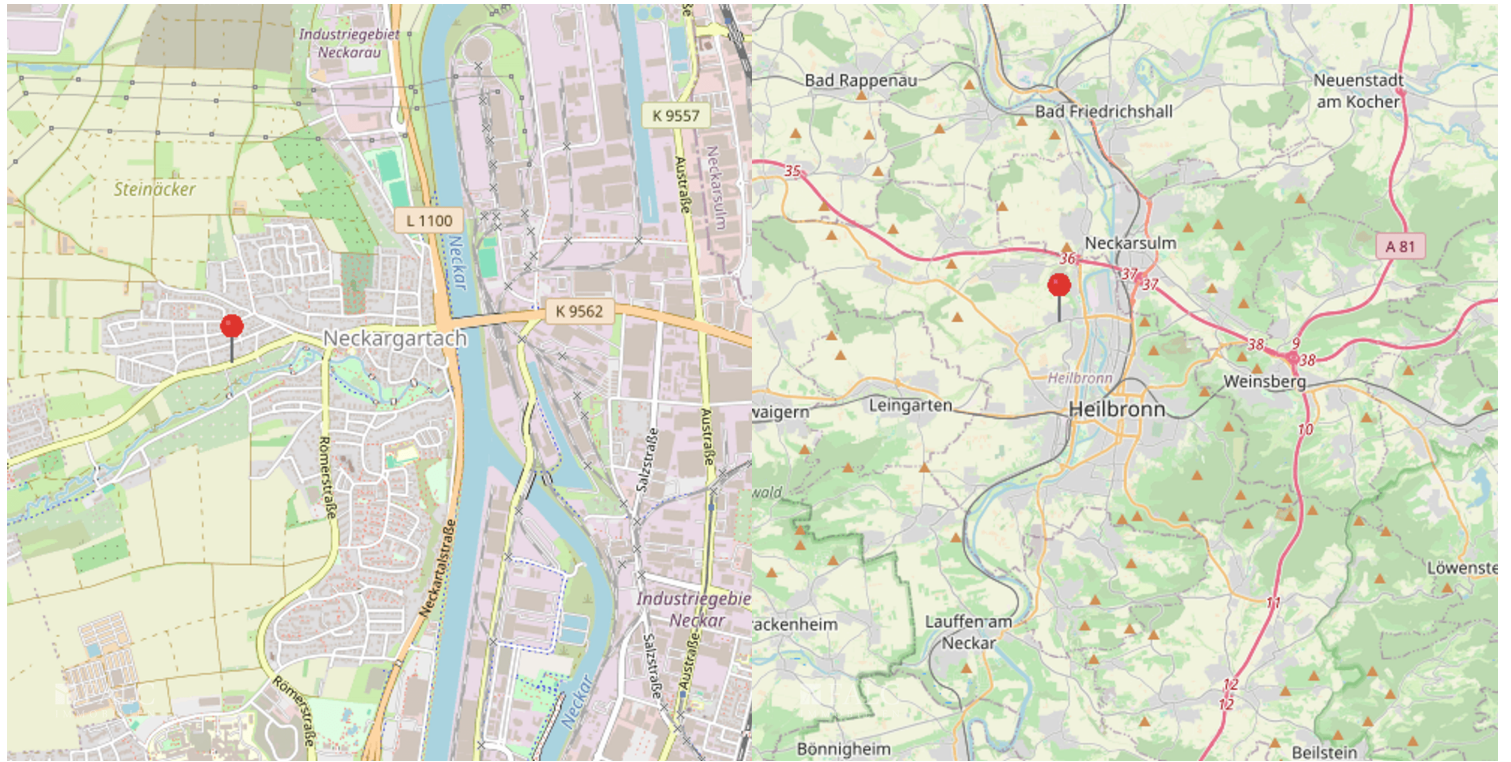
[Online ansehen](#)



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

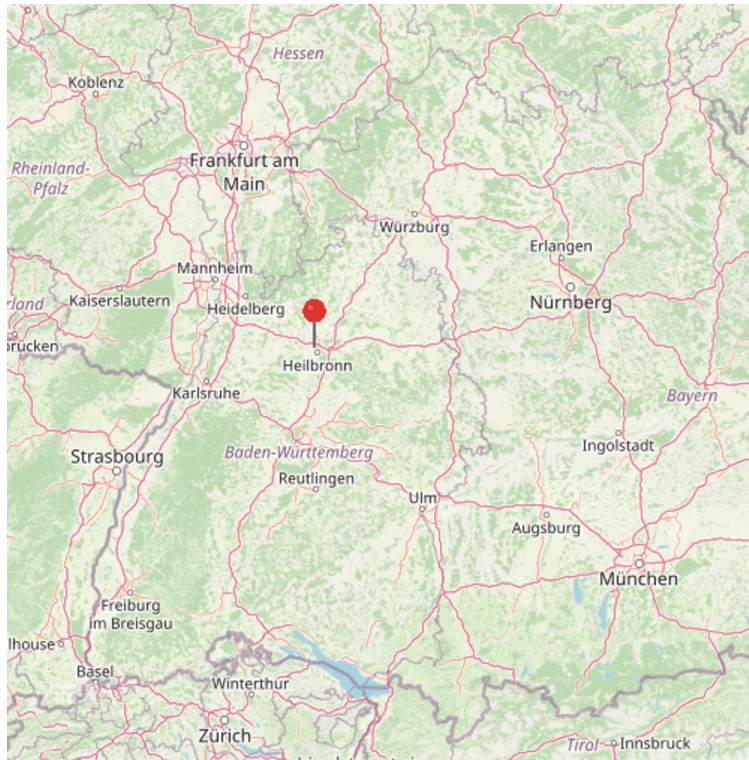
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)