



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-70930

## Heller Wohnraum auf 3,5-Zimmer mit toller Aussicht auf Neckargartach! - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

275.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>78,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>674,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.03.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133,18 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.03.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer äußerst tollen Lage in Heilbronn-Neckargartach, die sowohl Ruhe und Idylle als auch eine hervorragende Infrastruktur bietet. Die Nachbarschaft ist besonders familienfreundlich, da unmittelbar vom Objekt ein Kindergarten liegt, was den Alltag mit kleinen Kindern deutlich erleichtert. Zudem sind weitere Schulen, Kitas und zahlreiche Lebensmittelgeschäfte in der Umgebung schnell erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem vor Ort haben.*

*Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Atmosphäre aus. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit schnellen Verbindungen in die Heilbronner Innenstadt, die für ihre vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angebote bekannt ist. Auch Städte wie Frankenbach, Böckingen oder Neckarsulm sind gut und zügig erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.*

*In der näheren Umgebung finden Sie zudem schöne Grünflächen und Erholungsgebiete, die zum Spazieren und Entspannen einladen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Heilbronner City macht diese Lage zu einem idealen Ort zum Leben. Hier können Sie den Alltag bequem meistern und gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Region genießen.*

## Objektbeschreibung

*Tolle 3,5-Zimmer-Wohnung über den Dächern von Neckargartach in bester Süd-Lage – mit Balkon, TG-Stellplatz und eigenem Gartenanteil!*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen, diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung in toller Lage in Neckargartach bei Heilbronn vorstellen zu dürfen. Das Objekt befindet sich durch die leichte Hanglage im 1. Obergeschoss und ist Teil eines gepflegten 6-Parteien-Hauses, das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet wurde.*

*Idyllisch und zentral gelegen überzeugt die Wohnung mit einer offen gestalteten Raumaufteilung und bietet knapp 80 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche – ideal für Familien, Singles oder Paare mit Nachwuchs. Es erwarten Sie drei großzügig geschnittene Zimmer mit viel Helligkeit, tollem Ausblick und genügend Raum für Ruhe und Erholung. Aufgrund der Lage ist die Anbindung zu jeglichen Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Kitas sowie zur Heilbronner Innenstadt bestens gegeben.*

*Im Obergeschoss angekommen, betreten Sie Ihr neues Zuhause und werden von einer lichtdurchfluteten Diele mit offenem Wohn- und Essbereich empfangen. Das Wohnzimmer bietet auf ca. 25 m<sup>2</sup> viel Platz für entspannte Abende mit Freunden und Familie. Direkt angrenzend*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**befindet sich Ihr großzügiger Balkon. Highlight hier ist der herrliche Ausblick über den Dächern von Neckargartach. Hier können Sie bei Sonnenuntergang in aller Ruhe leckere Drinks und den Blick in die Ferne genießen. Soll es im Wohnbereich etwas kühler werden, sorgt die vorhandene Klimaanlage im Wohnzimmer bis zur Flurgarderobe für frische und kühle Luft.**

**Die Küche ist direkt ans Wohnzimmer angeschlossen und bietet alles, was man für entspanntes Kochen braucht. Dank der großzügigen, offenen Diele findet sich hier ideal ein Essbereich wider. Perfekt, um direkt von der Küche aus das Abenddinner für Ihren nächsten Besuch zügig bereitzustellen.**

**Die Garderobe befindet sich einen kurzen Gang weiter und verbindet die restlichen Schlafräume miteinander. Praktisch für Gäste ist das separate WC, ehemals ein Abstellraum, dass zusätzlichen Komfort bietet. Direkt daneben befindet sich das Tageslichtbad, das sich in nur wenigen Schritten von den Schlafräumen aus erreichen lässt. Ideal für Ihre tägliche Morgen- und Abendroutine.**

**Das Hauptschlafzimmer umfasst rund 16 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleider- oder Einbauschränk sowie eine kleine Arbeitsecke.**

**Auch für Kinder oder Ihrem Nachwuchs ist gesorgt: Ein über 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer bietet genug Raum zum Spielen, Lernen oder Entspannen. Alternativ lässt sich dieses Zimmer auch wunderbar als Büro, Hobbyraum oder Ankleide nutzen.**

**Ihr Fahrzeug können Sie bequem in der gesicherten Tiefgarage abstellen. Zusätzlich gibt es rund ums Haus zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten.**

**Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der sich direkt neben dem Eingangsbereich im vorderen Teil des Hauses befindet. Gestalten Sie hier Ihre persönliche grüne Oase! Perfekt für Hobbygärtner oder zum Spielen für die Kinder auf Ihrer eigenen Wiese.**

**Für gesellige Grillabende steht außerdem der gemeinschaftlich genutzte Garten im hinteren Bereich des Hauses für jeden Miteigentümer zur Verfügung.**

**Ein eigener Abstellraum mit vielen Ablagemöglichkeiten bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum zur Verfügung.**

**Das Hausgeld setzt sich laut aktuellem Gesamt-Wirtschaftsplan 2024/25 wie folgt zusammen:**

**die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 154,57 €**

**die nicht umlagefähigen Kosten betragen: 72,62 €**

**Zuführung Rücklagen/Instandhaltung monatlich: 62,31 €**

**Somit werden insgesamt: ca. 290 EUR abgebucht.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Für Vermieter kann dieses Objekt ebenfalls interessant sein. Nach aktuellem Mietspiegel ist hier mit dieser Wohnung eine monatliche Miete bis zu 1.050 EUR (kalt) möglich, die Sie hier mit dieser Wohnung erwirtschaften können.***

***Für Eltern mit Nachwuchs befindet sich direkt neben dem Haus eine videoüberwachte Kindertagesstätte/Kindergarten.***

***Wir weisen darauf hin, dass einzelne Räumlichkeiten visualisiert wurden, um eine veranschaulichende Darstellung des künftigen Erscheinungsbildes nach Möblierung und Gestaltung zu ermöglichen.***

***Zögern Sie nicht, dieses tolle Immobilienangebot zu verpassen und senden Sie uns JETZT eine Anfrage! Schnell sein ... LOHNT sich.***

### ***Ausstattung***

***Hereinspaziert ...***

***... und treten Sie durch die im Jahr 2023 neu eingebaute, modern grau gehaltene Haupteingangstür. Durchlaufen Sie das Treppenhaus ins 1. Obergeschoss empfängt Sie Ihre***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Wohnung mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der mit pflegeleichtem Laminat in dunkelbrauner Holzoptik ausgestattet ist. Dieser Boden zieht sich durch alle Wohn- und Schlafräume und sorgt für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre.***

***Das helle Wohnzimmer besticht zusätzlich durch eine dekorative Stuckdecke mit zahlreichen integrierten LEDs, deren Lichtintensität Sie für die perfekte Stimmung am Abend individuell regulieren können. Ein weiteres Highlight sind die elektrischen Jalousien an allen Fenstern des Wohnbereichs, die zusätzlichen Komfort bieten.***

***Der Balkon ist mit einem Fliegenschutzgitter ausgestattet, wurde 2021 mit neuen Fliesen versehen und erhielt am Geländer einen frischen Anstrich. Durch seine angenehme Breite und den schönen Ausblick lädt er zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Ideal, um es sich an der frischen Luft gemütlich einzurichten und die Ruhe zu genießen.***

***Ein besonderes Extra im Wohnzimmer: Der fest installierte Beamer über Ihrer Couch samt passender Leinwand verwandelt den Raum im Handumdrehen in Ihr persönliches Heimkino! Setzen Sie ihr Kino-Equipment wieder instand und genießen Sie ihre Lieblingsfilme nach Wahl.***

***Auch die Küche bietet viel Platz und Stauraum für Vorräte und Kochutensilien. Sie ist ausgestattet mit einem 2019 erneuerten Herd inklusive Induktionsplatte, einem 2023 neuen Backofen, einer leistungsstarken Dunstabzugshaube sowie einem Kühlschrank.***

***Das separate Gäste-WC ist bis zur Decke gefliest und durch ein in Rot gehaltenes, linienförmiges Mosaikdesign stilvoll akzentuiert – ein Design, das sich ebenfalls im Badezimmer wiederfindet. An der Duschkabine wurde 2019 die Glastrennwand erneuert. Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner sind ebenfalls vorhanden. Badschränke bieten Stauraum für Handtücher und der Waschbereich mit Spiegelfächern ist funktional und ansprechend gestaltet.***

***Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem modernen, formschön gestalteten Deckenstück. Das Highlight: In die Decke integrierte LEDs erzeugen eine stimmungsvolle Illusion eines Sternenhimmels, sobald diese eingeschaltet wurden.***

***Die Garderobe befindet sich direkt vor den Schlafräumen. Perfekt, um Ihre Gäste stilvoll zu empfangen und in den Wohnbereich zu begleiten.***

***Alle Räumlichkeiten, bis auf das Gäste-WC, verfügen weitgehend über ein oder mehrere Fenster. Somit bietet sich aufgrund der Süd-Lage dieser Wohnung immer ausreichend viel Tageslicht, dass eine angenehmen und wohlfühlende Atmosphäre in Ihren neuen 4 Wänden schafft.***

***Worauf warten Sie noch?***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Diese tolle lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, idyllischer Lage mit Balkon, schöner Aussicht, eigenem Gartenanteil, Keller und Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Paare, Familien oder Homeoffice-Liebhaber.***

***Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

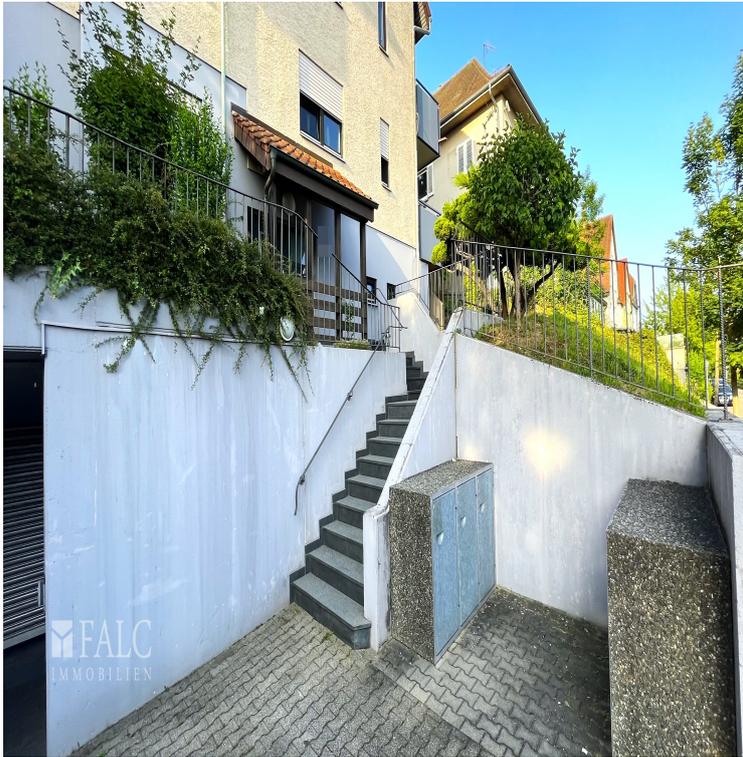
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

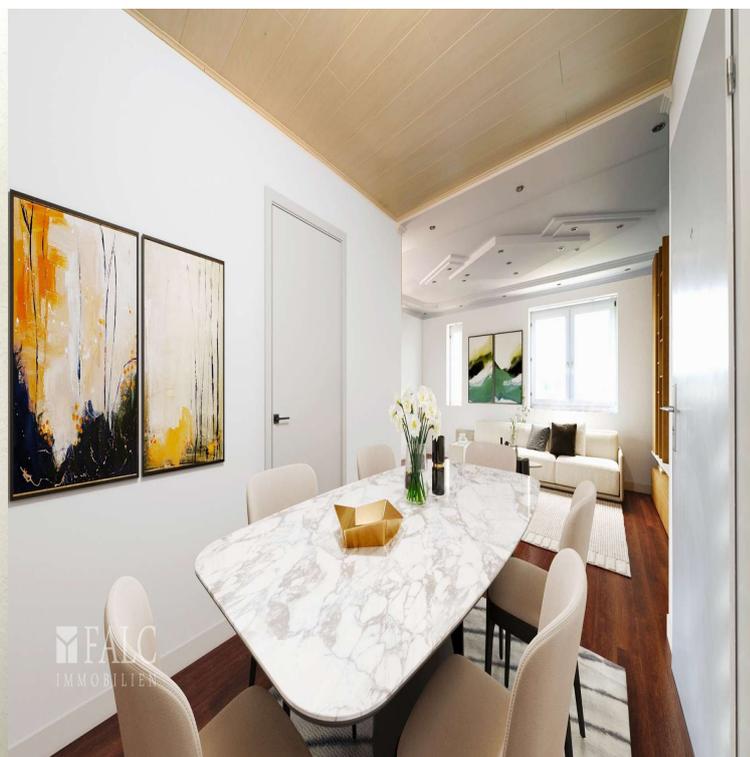
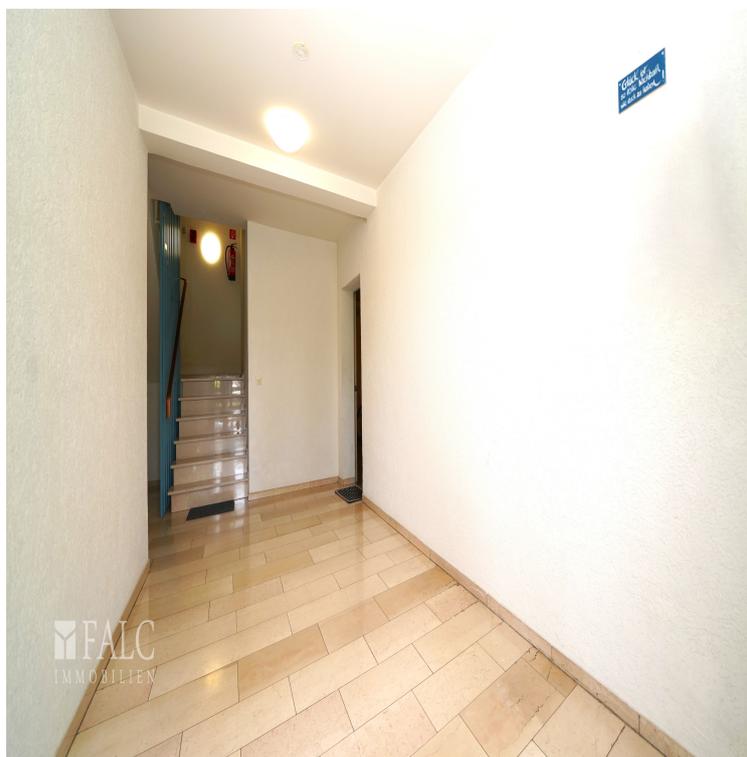
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

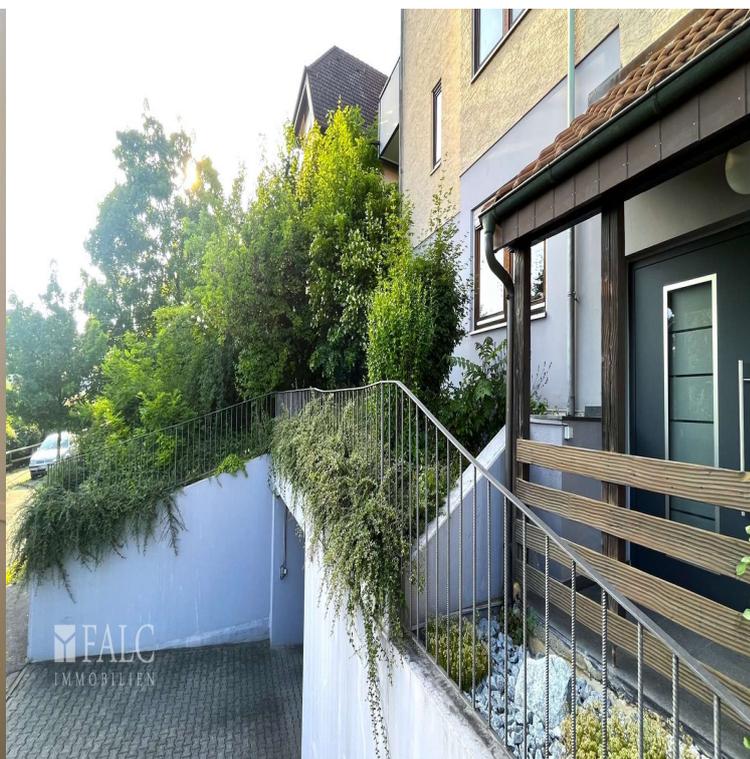
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

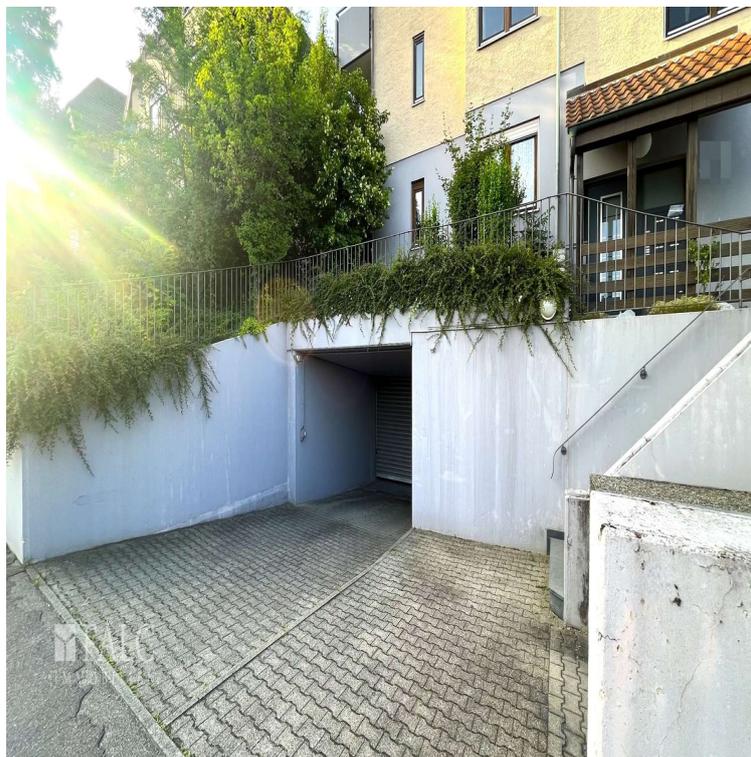
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

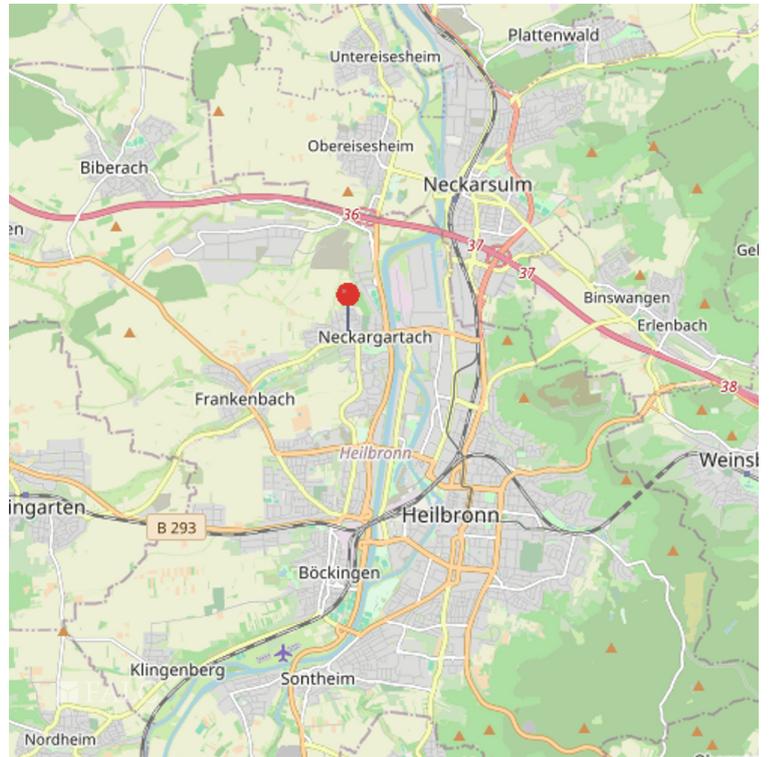
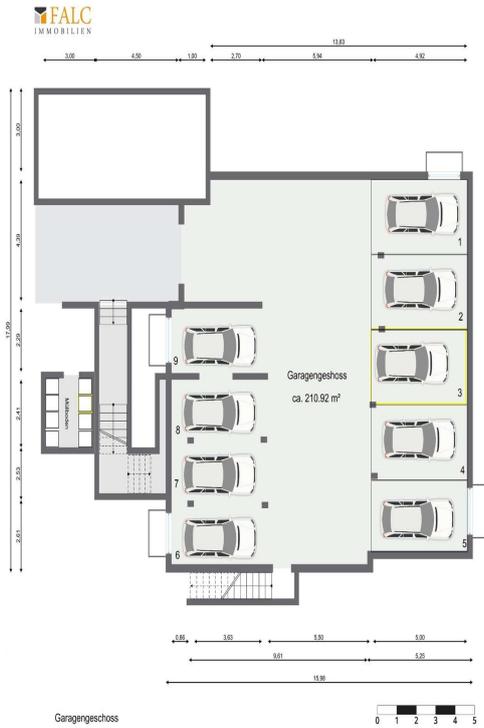




# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)