



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-74727

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit toller Aussicht! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

245.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. 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	87,2 m²
Grundstücksfläche	4.578,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1977
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Parkett, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.03.2028
Energiekennwert	126,74 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	28.03.2018
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

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

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese stilvoll modernisierte Wohnung in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Neckargartach, einem Stadtteil von Heilbronn, präsentieren zu dürfen.

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1977 in Massivbauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von über 87 m² bietet Ihr neuer Wohnraum großzügigen Platz zum Leben und Wohlfühlen. Die Wohnung lässt sich bequem per neuem, modernem Aufzug erreichen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein offener, einladender Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Direkt rechts befindet sich das separate Gäste-WC mit praktischem Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Daneben überzeugt das stilvolle, modern ausgestattete Badezimmer, ebenfalls mit WC, einer großzügigen Badewanne mit Duschhalterung sowie einem komfortablen Waschbereich. Tageslicht fällt durch die doppelt verglasten PVC-Fenster und sorgt für eine angenehme Helligkeit.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet ausreichend

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

Raum für erholsame Nächte. Das fast 20 m² große Wohnzimmer begeistert mit großen Fenstern, die für viel Tageslicht sorgen sowie dem direkten Zugang zum Balkon mit schönem Ausblick über Neckargartach. Perfekt, um gesellige Sommerabende mit Freunden und Familie bei einem Glas Wein zu genießen.

Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer... ganz nach Ihrem Bedarf können Sie hier jegliche Gestaltungsmöglichkeit ideal umsetzen.

Die separate Küche ist kompakt, funktional und mit allem ausgestattet, was Sie für kulinarische Highlights benötigen.

Zum Verstauen jeglicher Utensilien eignet sich sowohl der Abstellraum, als auch der Kellerraum im Untergeschoss des Gebäudes.

Zum Parken Ihres PKWs steht Ihnen ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Laut aktuellem Wirtschaftsplan 2026 stellt sich das Hausgeld ab nächstem Jahr wie folgt dar:

Umlagefähige Kosten: 365,33 EUR.

Nicht umlagefähige Kosten: 34,54 EUR, zuzgl. dazu kommen 116,28 EUR für die Rücklagen hinzu.

Somit beläuft sich das Hausgeld auf monatlich insgesamt: ca. 517 EUR

Der Rücklagenstand für das gesamte Gebäude beträgt aktuell: ca. 221.000 EUR. Für diese Wohnung ergibt sich ein verfügbarer Anteil von ca. 4.800 EUR, der bei Kauf auf Sie übergeht.

Worauf warten Sie noch? Lassen Sie sich dieses moderne 3-Zimmer-Wohnung mit toller Aussicht auf Neckargartach nicht entgehen und senden Sie uns JETZT eine Anfrage!

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit 87 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 3,5 Zimmer. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen modernen Komfort in einem angenehmen Wohnumfeld.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einer im Jahr 2022 erneuerten Hauseingangstür mit moderner Sprech- und Briefkastenanlage empfangen. Direkt dahinter bringt Sie der ebenfalls 2022 installierte Fahrstuhl bequem und zuverlässig in das vierte Obergeschoss.

In der Wohnung angekommen, heißt Sie ein großzügiger, offener Flurbereich willkommen, der sich ideal zum stilvollen Empfang Ihrer Gäste eignet. Über eine kleine Diele gelangen Sie zum komplett sanierten Badezimmer sowie zum separaten Gäste-WC. Beide Räume wurden im Jahr 2020 modernisiert und präsentieren sich mit hellen, pflegeleichten Fliesen in einem angenehmen Braun-Beige-Ton. Das Badezimmer verfügt über eine großzügige Eckbadewanne mit Duschhalterung, ein komfortables Waschbecken mit Spiegelsystem und einen eingebauten Badezimmerschrank. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Warm- und Kaltwasserleitungen sowie die Elektroleitungen im Bad, WC, Flur sowie in der Küche erneuert.

Das helle Wohnzimmer mit angrenzender Essecke lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet Zugang zum Balkon, der einen schönen Ausblick ins Freie ermöglicht.

Die Böden sind mit pflegeleichtem PVC ausgelegt und die verputzten Decken unterstreichen die moderne Ausstrahlung der Wohnung. Die Fenster wurden im Jahr 2003 durch doppelt-verglaste Kunststofffenster ersetzt und lassen durch ihre Ausrichtung viel Tageslicht in die Räume.

Beheizt wird die Wohnung durch eine Gas-Zentralheizung, die 2006 neu eingebaut wurde. Das Dach des Hauses wurde bereits vor etwa 25 Jahren vollständig saniert.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen und einen rundum gepflegten Zustand. Ideal für alle, die ohne großen Renovierungsaufwand einziehen und sich direkt wohlfühlen möchten.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder im Exposé teilweise visualisiert wurden, um Ihnen eine bessere Veranschaulichung zu geben, wie die einzelnen Räume aussehen könnten, sobald diese mit neuen Möbeln eingerichtet wurden.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht lange und schicken Sie uns JETZT eine Anfrage!

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

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

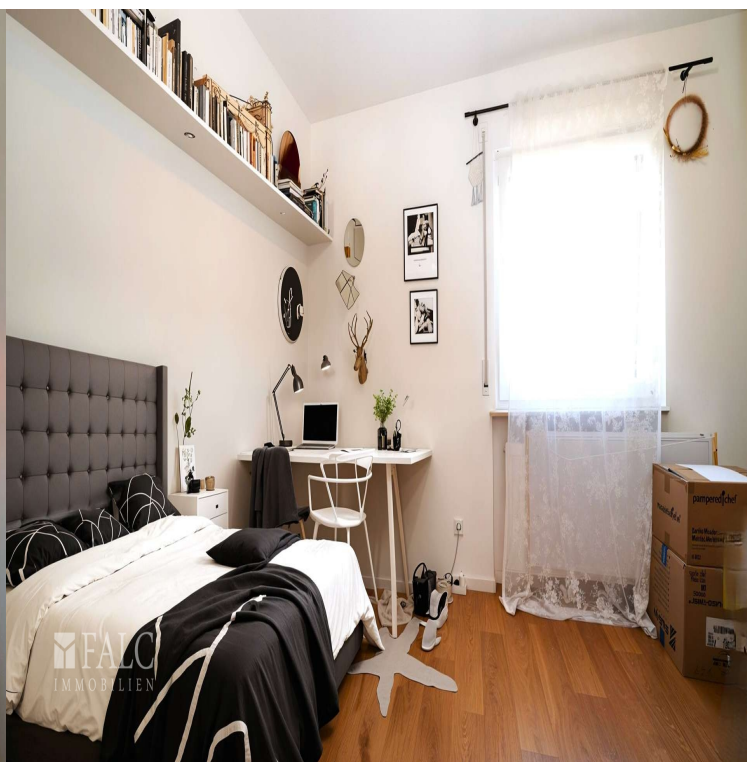
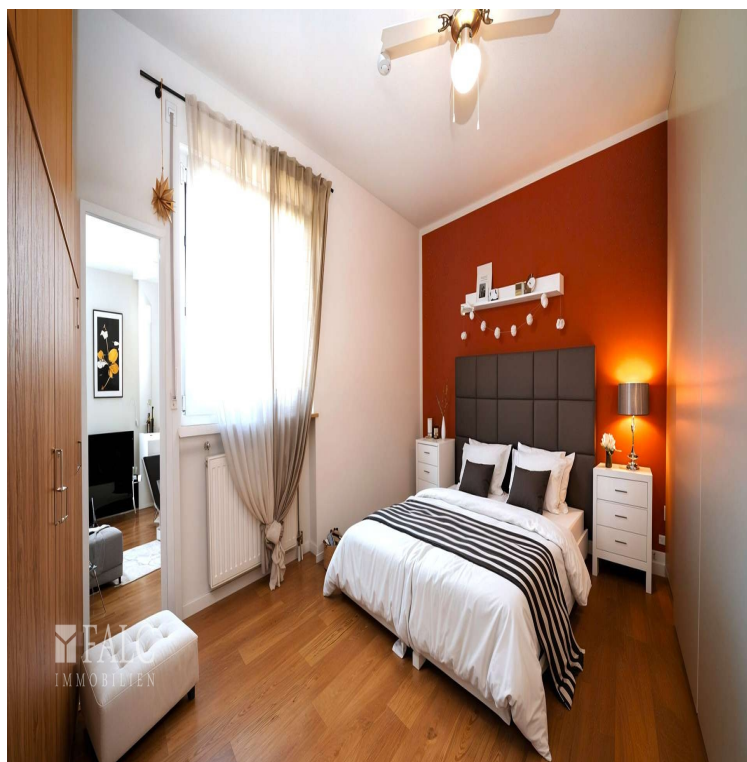
[Online ansehen](#)



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

[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

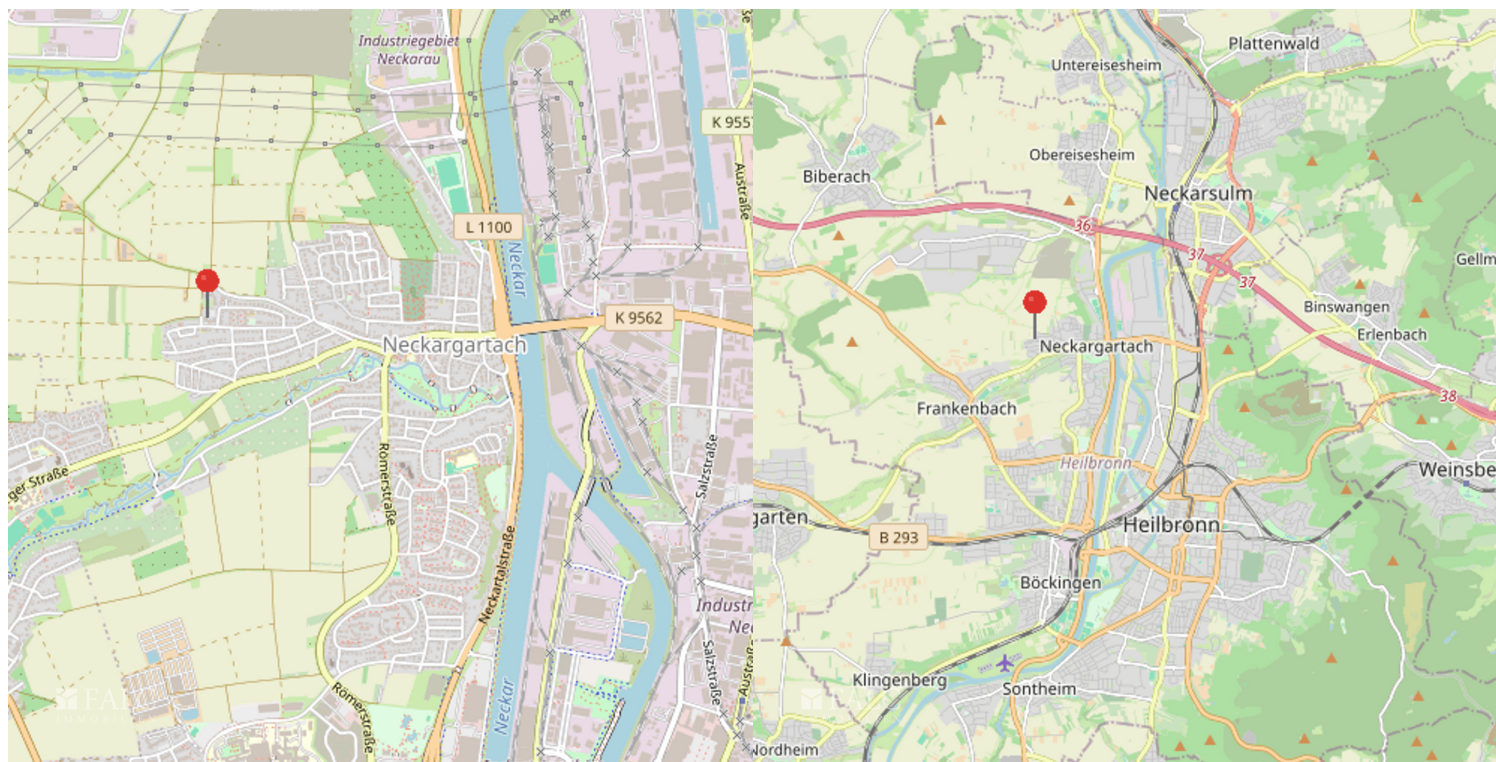
[Online ansehen](#)



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

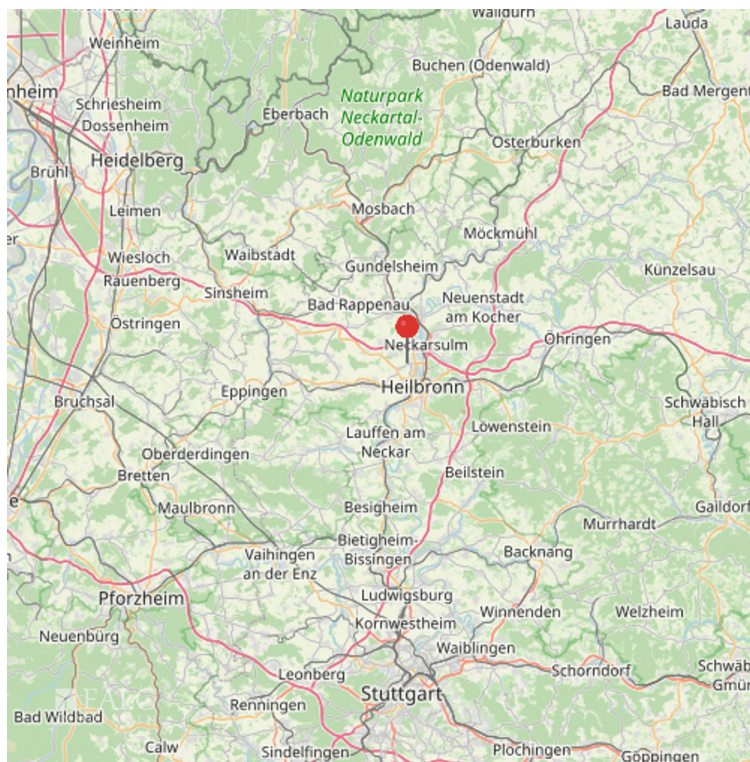
[Online ansehen](#)



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](#)