



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-74990

2 Zimmer für sich oder als Anlage! Willkommen in Lauffen am wunderschönen Neckar - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis

200.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt. 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	67,0 m²
Grundstücksfläche	2.194,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.06.2028
Energiekennwert	192.2 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	18.11.2013
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

Lauffen am Neckar ist eine Stadt im Landkreis Heilbronn und bekannt als zweitgrößte Weinbaugemeinde Württembergs.

Die Wohnung ist idyllisch nahe dem Neckar gelegen und befindet sich trotzdem unweit vom Zentrum am südlichen Rand von Lauffen am Neckar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem und in nur wenigen Minuten erreichen. Für weitere Strecken im Innenstadtverkehr in Lauffen a. N. steht der Lauffener City-Bus zur Verfügung. Circa 140 Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, somit ist auch die Innenstadt Heilbronnns bequem zu erreichen. Auch mit dem Auto gelangen Sie in weniger als 20 Minuten in die Heilbronner Innenstadt.

Neben zahlreichen Kindergärten und einer Kindertagesstätte bietet Lauffen ein Schulzentrum für die umliegenden Orte. Die Stadt beherbergt die Herzog-Ulrich-Grundschule, die Hölderlin-Grund-, Haupt- und Realschule, das Hölderlin-Gymnasium, die Erich-Kästner-Schule (Förderschule) und die Kaywald-Schule (KreisSonderschule). Darüber hinaus unterhält die Volkshochschule Unterland in Lauffen eine Außenstelle.

Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten werden Ihnen hier geboten. Neben den vielen Vereinen gibt es am Forchenwald mit dem „Dirtpark“ einen Parcours für geländegängige Räder.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, freut sich Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in toller Lage in Lauffen am Neckar vorstellen zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist Teil eines 1987 massiv-gebauten Mehrparteienhaus. Die Wohnung besticht durch einen kompakten Grundriss und bietet Ihnen 67 m² Fläche, die Sie individuell nutzen können. Perfekt für Singles, Paare oder um als Vermieter tätig zu werden!

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine offen gestaltete Diele, die den Zugang zu allen weiteren Räumen angenehm und zügig ermöglicht. Rechterhand befindet sich ein praktisches Gäste-WC, ideal für den Komfort Ihrer Besucher. Eine funktionale Garderobenlösung lässt sich sowohl direkt in der Diele als auch im angrenzenden Flurbereich integrieren. So empfangen Sie Ihre Gäste stets stilvoll und organisiert.

Weiter entlang der Diele gelangen Sie in den einladenden Essbereich mit Zugang zur Küche. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten in geselliger Atmosphäre zubereiten und direkt an Familie oder Freunde servieren.

Der nahtlose Übergang in das Wohnzimmer unterstreicht den modernen, offenen Grundriss. Auf

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

rund 17 m² Wohnfläche genießen Sie entspannte Filmabende oder gesellige Stunden mit Ihren Liebsten. Das Highlight: der direkte Zugang zum Balkon, der Ihnen nicht nur erholsame Momente im Freien bietet, sondern auch mit einem weiten Ausblick in die Ferne begeistert.

Das knapp 13 m² große Schlafzimmer, lässt sich durch den kurzen Flurgang an der Diele erreichen und verspricht erholsamen Schlaf und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer. Perfekt für eine zügige Morgen- und Abendroutine.

Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen ein eigenes Kellerabteil. Für Ihren PKW steht ein sicherer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, bequem und wettergeschützt.

Wenn Sie als Vermieter tätig sein möchten und die Wohnung als sichere Kapitalanlage nutzen wollen, können Sie mit dieser Wohnung monatlich bis zu 900 EUR/kalt erhalten. Dies würde einer Mietrendite von stolzen 5,4% entsprechen! Eine Rendite, die sich sehen lässt!

Das Hausgeld stellt sich laut aktueller Abrechnung wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 70,22 EUR, zzgl. Rücklagen i.H. von 63,33 EUR

Umlagefähige Kosten: 155,18 EUR

Somit ergibt sich eine Gesamt-Summe in Höhe von: 288,73 EUR, die Sie monatlich an Hausgeld bezahlen.

Die Wohnung wird nach Kaufpreiszahlung sofort frei.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich dieses Immobilienangebot nicht entgehen! Verwirklichen Sie Ihren Traum zum Eigenheim oder investieren Sie in Ihre Zukunft! 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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

2 Zimmer ... gehen IMMER!

Die Wohnung überzeugt durch einen halb-offenen Grundriss und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die Böden sind mit einem modernen, pflegeleichten Vinyl in Holzoptik ausgestattet und sorgen für eine warme Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon, der Ihnen zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet, ideal zum Entspannen oder für kleine Pflanzenträume.

Das Badezimmer ist vollständig gefliest und verfügt über eine Badewanne mit Spritzschutz, einen ansprechenden Waschtischbereich sowie einen Anschluss für Ihre Waschmaschine. Auch für Bademöbel ist ausreichend Platz vorhanden.

Das Schlafzimmer erreichen Sie über einen kleinen Flur. Mit rund 13 m² bietet es genügend Raum für erholsame Nächte und individuelle Einrichtungsideen.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der hauseigenen Tiefgarage. Für Fahrräder stehen sowohl ein Stellplatz im Außenbereich als auch ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Haus zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung durch eine 2004 erneuerte Gas-Zentral-Heizung im Objekt.

Worauf warten Sie noch? Lassen Sie sich diese attraktive Wohneinheit in einem gepflegtem Mehrparteienhaus nicht entgehen!

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: 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](#)

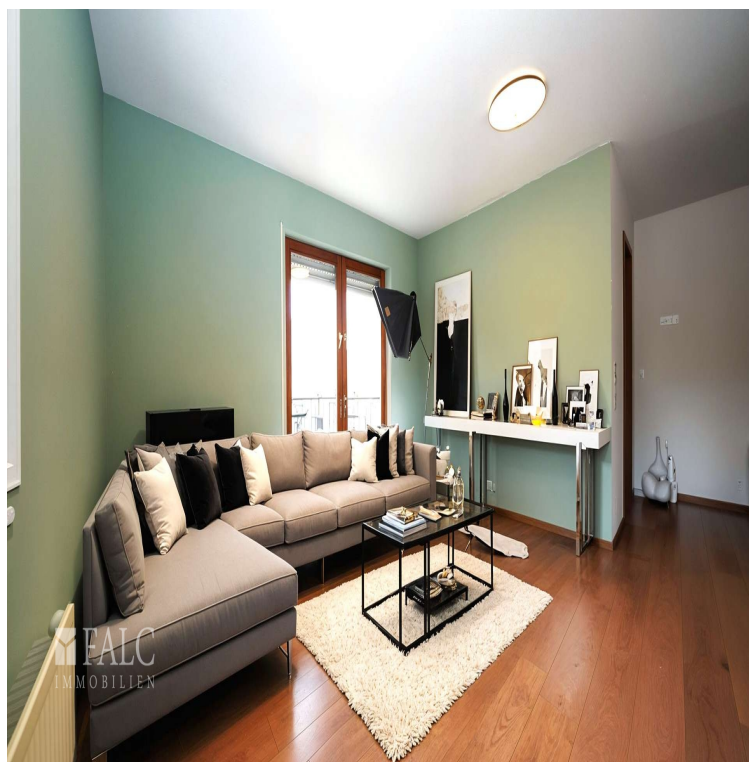


WP

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

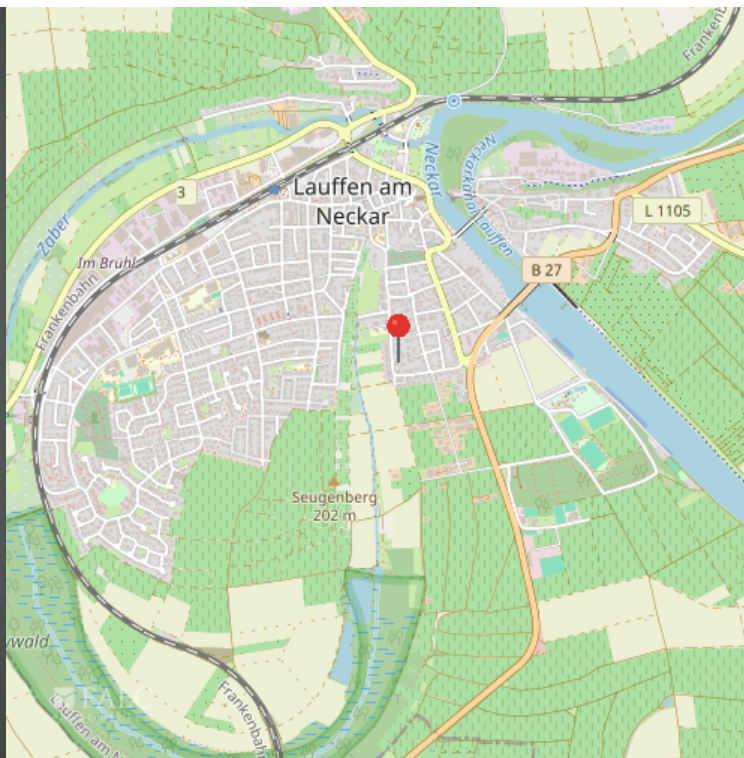
[Online ansehen](#)



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

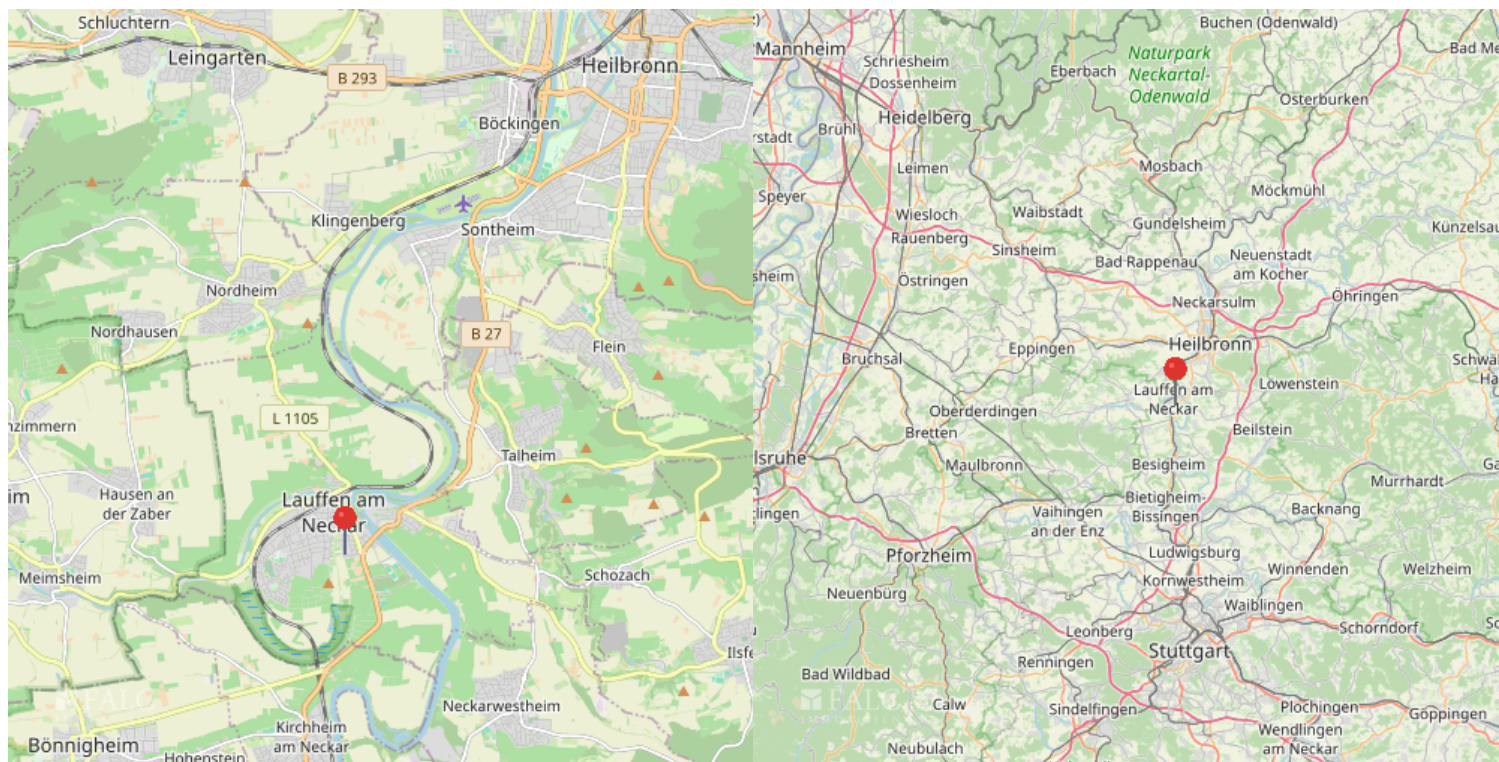
[Online ansehen](#)



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](#)

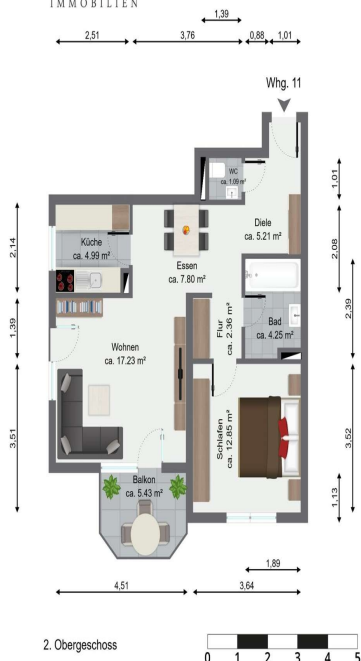


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



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](#)