



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-75492

Jetzt zuschlagen: Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Weinsberg mit toller Anbindung! - 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	64,1 m²
Grundstücksfläche	2.479,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.07.2027
Energiekennwert	157 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas schwer
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](https://www.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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

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 diese charmante 2-Zimmer-Wohnung auf Sie!

E.s handelt sich hierbei um eine komfortable Wohnung, welche sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses direkt in Weinsberg befindet. Das Haus wurde im Jahr 1993 in massiver Bauweise erbaut. Die Wohnung erstreckt sich auf über 64 m² und bietet Ihnen zwei geräumige Zimmer.

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

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein abschließbarer Kellerraum runden dieses Immobilien-Angebot ideal ab.

Das Hausgeld stellt sich laut aktuellem Wirtschaftsplan im Jahr 2026 wie folgt zusammen:

Umlagefähige Kosten: 159,58 EUR/mon.

Nicht umlagefähige Kosten: 54,96 EUR/mon., zzgl. Rücklagen in Höhe von: 39 EUR.

Dies entspricht einem Hausgeldanteil von ca. 253 EUR/monatlich

Der IST-Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2024 beträgt für das Gesamthaus: 25,188.38 EUR. Der Anteil dieser Wohnung liegt somit bei: 980,59 EUR. Dieser Anteil geht bei Kauf auf Sie über.

Das Objekt ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von insgesamt: 700 EUR/kalt mit Steigerungspotenzial.

Bitte beachten Sie, dass einzelne Räumlichkeiten im Exposé teilweise visualisiert wurden, um Ihnen eine bessere Vorstellung davon zu geben, wie diese nach einer neuen Möblierung aussehen könnten.

Worauf warten Sie noch? Zögern Sie nicht und lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen... Stellen 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

Auf 64 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 Sie in den Wohnbereich sowie in das Schlafzimmer. Auch die restlichen Räumlichkeiten sind am Flur verbunden.

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. Zusätzlich dazu, bietet Ihnen das Wohnzimmer noch eine Nische an, indem Sie hier eine kleine Office-Fläche verwirklichen können. Ideal um von zu Hause aus arbeiten zu können. Auch zum Verstauen kleinerer Utensilien wäre diese Nische ideal gedacht.

Die praktische und gepflegte Küche verfügt über einen Herd, einen Backofen, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine und ein Spülbecken.

Das Tageslicht-Badezimmer ist komplett gefliest und in Weiß gehalten. Ausgestattet mit einer Badewanne sowie einer zusätzlichen Duschkabine, einer Toilette und einem Waschbecken wartet es darauf, Sie bei jedem Start in den Tag begleiten zu dürfen.

Die Schlafoase bietet mit zwei Fenster eine helle Atmosphäre und somit die Möglichkeit einer auszureizenden Lüftung hier Schlafoase. Genügend Platz für ein großzügiges Bett, einer Kommode sowie einem Kleiderschrank wird Ihnen hier ebenfalls geboten.

Zum Verstauen weiterer Utensilien steht Ihnen in der Wohnung ebenfalls noch ein Abstellraum zur Verfügung.

Zuletzt wurden im Jahr 2009 die Fliesen im Dielenbereich und in der Küche sowie das Laminat im Wohn- und Schlafzimmer erneuert. In den Jahren 2016/17 erfolgte ein neuer Außenanstrich der Fassade des Mehrparteienhauses. Im Jahr 2018 wurden zudem sämtliche Wände innerhalb der Wohnung frisch gestrichen.

Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über einer der Portale... Wir freuen uns auf Sie!

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

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

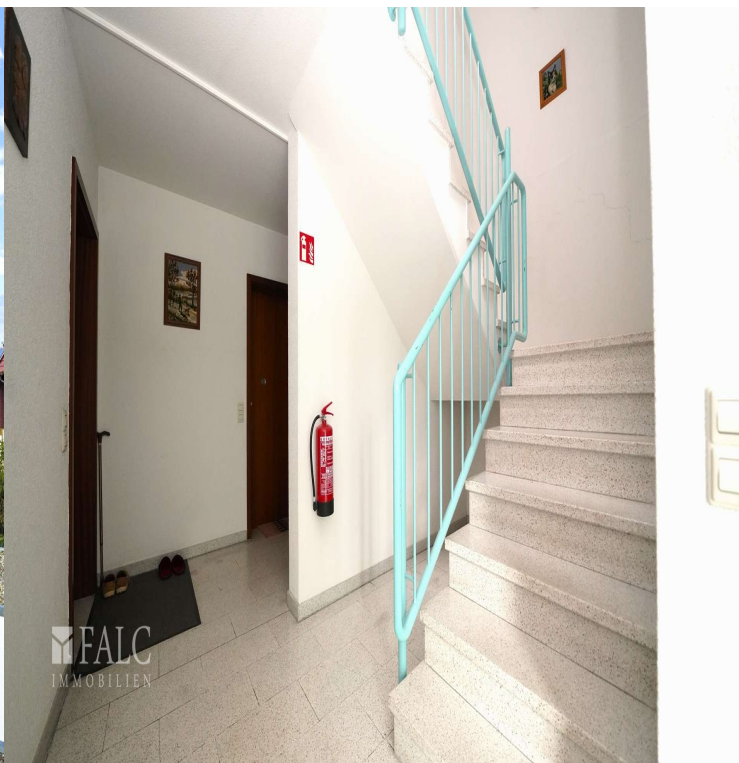
[Online ansehen](#)



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

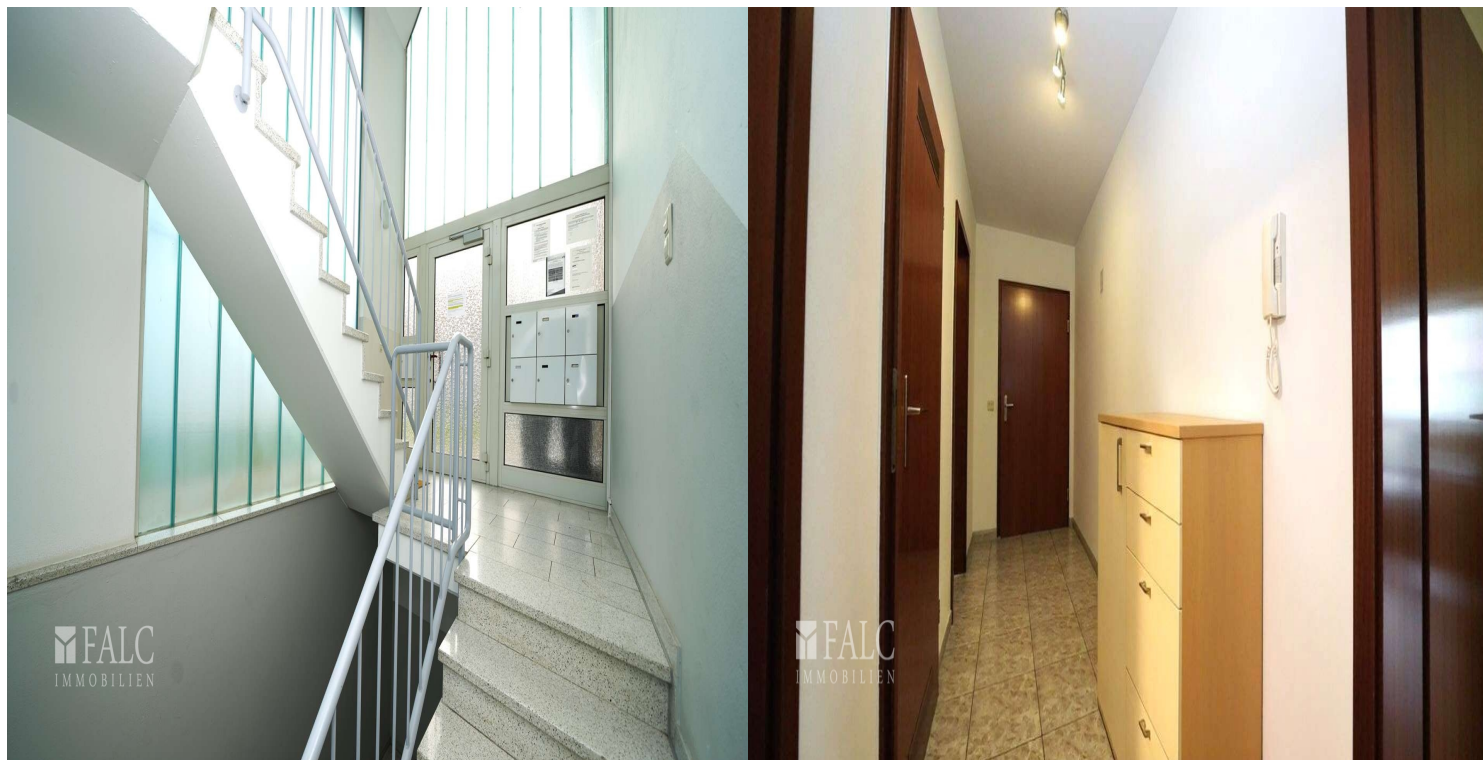
[Online ansehen](#)



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](https://www.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

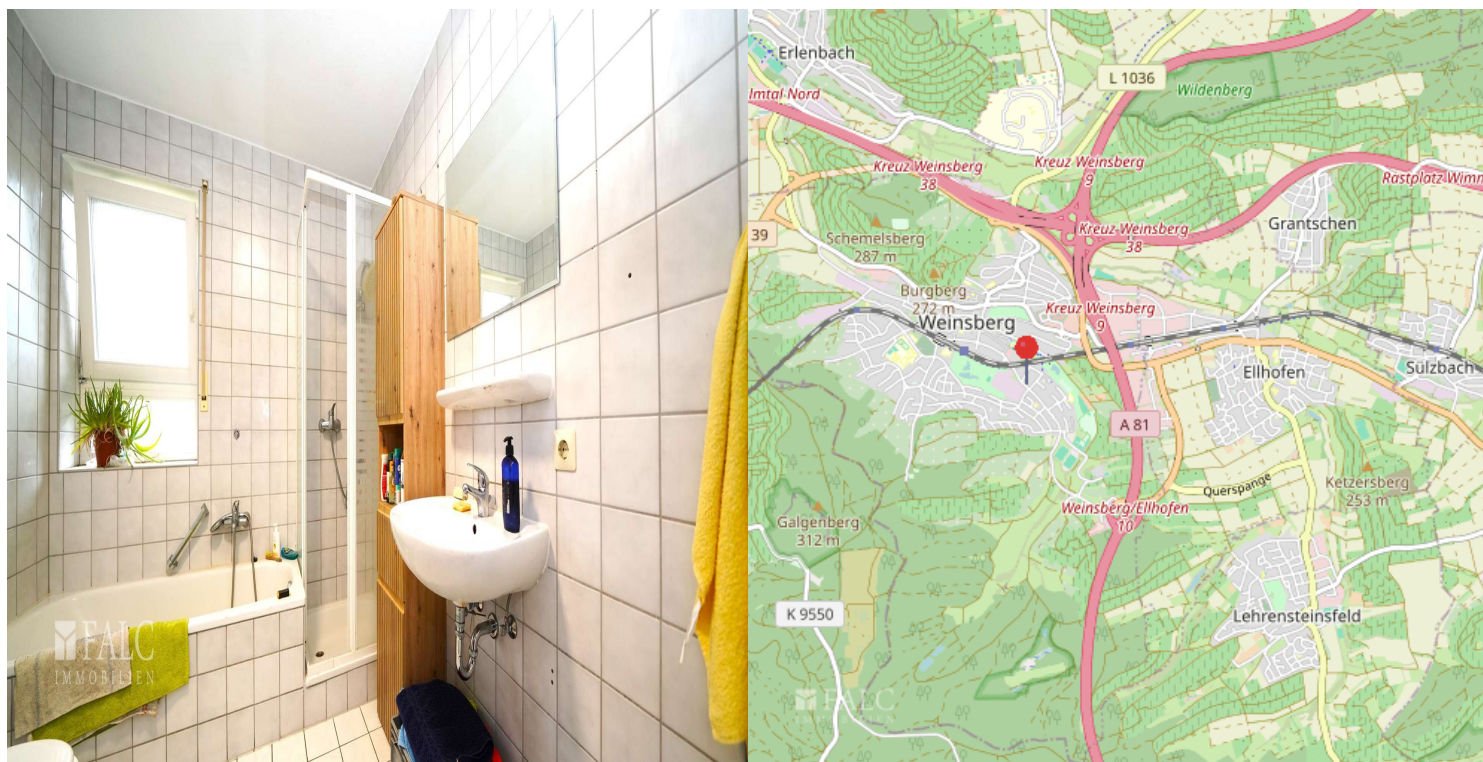
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

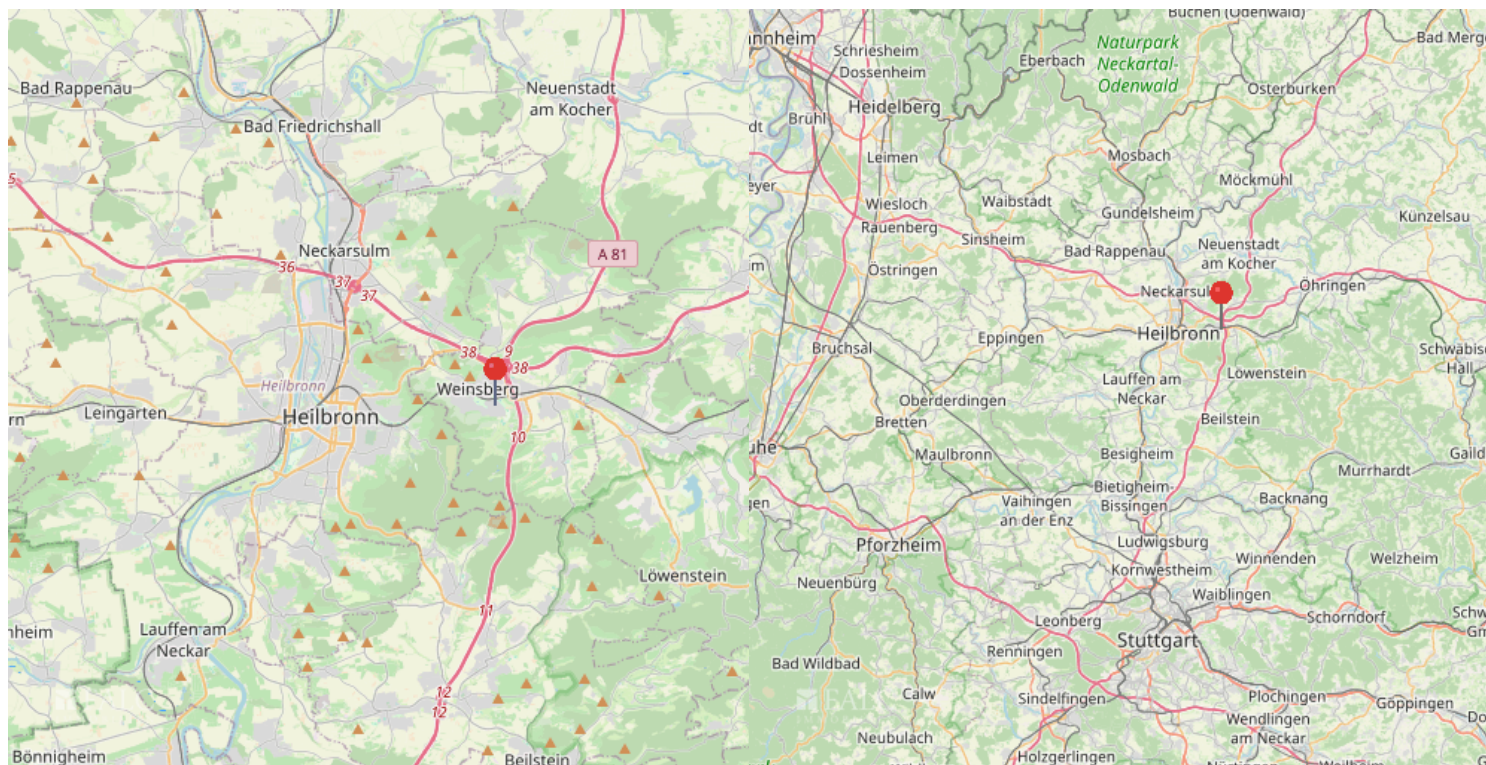
[Online ansehen](#)



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 13/13