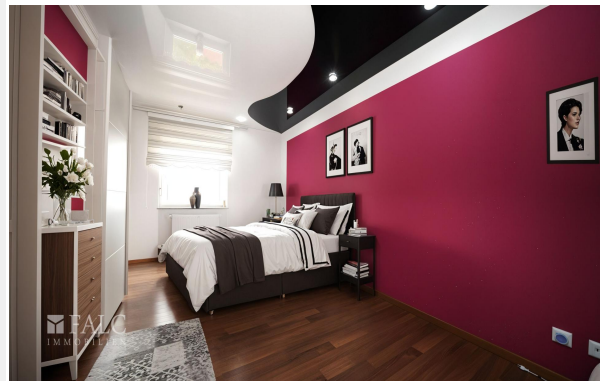




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaSp-81615

Charmante Wohnung in historischer Kurstadt – FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

330.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-
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	96,0 m²
Grundstücksfläche	2.813,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2011
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.06.2028
Energiekennwert	101 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	14.06.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

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

Bad Wimpfen - Zuhause in der Kurstadt am Neckar!

Die hier angebotene Immobilie begrüßt Sie am Rande von Bad Wimpfen.

Die markante Stadtsilhouette der größten Kaiserpfalz nördlich der Alpen begrüßt Sie schon von weitem. Mit seinen historischen Gebäuden und dem schönen Fachwerk, hat Bad Wimpfen allerhand zu bieten. Hier wohnen Sie in einer attraktiven, lebenswerten, grünen und leistungsfähigen Stadt, die ihr kulturelles Erbe pflegt und in der sich alle Generationen nachhaltig wohlfühlen.

Traumhaft am Neckar gelegen bietet Ihnen die Stadt eine an alle Generationsbedürfnisse angepasste Infrastruktur für das tägliche Leben und die Gesundheit, zentrale, gut erreichbare Einrichtungen und Plätzchen kombiniert mit einer belebten Innenstadt.

Lassen Sie sich vom Charme des Städtchens verzaubern:

Zahlreiche historische Bauwerke, wie der Blaue Turm, das Steinhaus, die Pfalzkapelle oder auch die Arkaden des Staufischen Palais, zeugen von vergangenen Zeiten. Viele Sehenswürdigkeiten der Stadt sind nur wenige Minuten fußläufig voneinander entfernt. "Modernes Heilbad - Romantischer Ferienort": Das Sole-Hallenbad (32 - 33 °C) mit dem durch eine Ausschwimmschleuse angegliederten Sole-Freibecken (32 - 34 °C) erfüllt alle Anforderungen eines erholungssuchenden Badegastes. Wie sich das für eine kaiserliche Residenz gehört, haben auch die Kunstschaffenden in Bad Wimpfen ihren Platz: Der bildenden Kunst widmen sich die zahlreichen Galerien der Stadt, dazu kommen wechselnde Ausstellungen zum Beispiel im "Alten Spital".

Wie es sich für eine bunte, offene Gesellschaft gehört, wird auch mal gefeiert bis der "Fassebutze" brennt - nämlich am Aschermittwoch, mal preisen mittelalterliche Händler auf dem "Zunftmarkt" ihre Waren an. Historische Märkte haben in Bad Wimpfen eine mehr als tausende Jahre alte Tradition. Vergnügen Sie sich auch auf dem "Talmarkt", dem größten Volksfest im Unterland. Darüber hinaus wird in Bad Wimpfen zu jeder Zeit gerne geschmaust, getanzt und gefeiert - Hauptsache, es ist mächtig was los: beim "Reichsstadtfest "Brunnen & Gärten, dem Kunstmarkt "Montmartre" oder dem altdeutschen Weihnachtsmarkt. Auch die nähere Umgebung bietet sehr viel an Sehenswürdigkeiten: die unzähligen Burgen und Schlösser des Neckartales, Heidelberg mit seinem Schloss, das Auto- und Technikmuseum in Sinsheim, das Salzbergwerk in Bad Friedrichshall oder das blühende Barock in Ludwigsburg. Für Familien bietet der Freizeitpark Tripsdrill einen erlebnisreichen Ausflug.

Kindergärten, verschiedene Schularten, sowie zahlreiche öffentlichen Einrichtungen sorgen für einen entspannten und stressfreien Alltag. Die Familien werden in ihrer Erziehungsverantwortung durch die vielfältigen Bildungseinrichtungen unterstützt. Alle Einrichtungen für den täglichen

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

Bedarf, wie Supermärkte, Bäcker, Metzger, Banken, Tankstellen und viele mehr befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

Ein bedarfsgerechter ÖPNV vermindert den Individualverkehr: die Bahnstrecke Elsenzalbahn führt Sie nach Heilbronn und Heidelberg. Ebenso profitieren Sie hier von einer hervorragenden Verkehrsanbindung über die A6/ A81 und die B27. Der Durchgangsverkehr durch die Stadt ist deutlich reduziert und verlangsamt. Innerörtlich fahren kleine öffentliche Verkehrsmittel, kombiniert mit den erforderlichen Parkflächen sowie sicheren Rad- und Fußwegen.

Werden Sie zum Wimpfener - denn hier ist leben schön!

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

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen Zustand.

Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2011 umfangreich saniert. Im Zuge dessen wurden sowohl die Elektrik als auch die Wasserleitungen vollständig erneuert. Ebenfalls wurden im gleichen Jahr neue Innentüren verbaut, was das moderne Wohngefühl zusätzlich unterstreicht. Besonders hervorzuheben ist der Balkon der Wohnung, der verglast und gedämmt ist – ideal für entspannte Stunden im Freien, auch bei kühlerem Wetter.

Die Fassade des Hauses wurde 2023 neu gestaltet und auch das Dach im selben Jahr saniert, sodass keine größeren Investitionen in nächster Zeit zu erwarten sind. Ein neu installierter Aufzug (2024) sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Wohnung wird über eine zentral gesteuerte Öl-Zentralheizung beheizt, die im Jahr 2001 installiert wurde. Das Heizsystem sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und gewährleistet auch in den Wintermonaten ein angenehmes Raumklima. Die Anlage verfügt über eine Energieeffizienzklasse D und weist einen Primärenergieverbrauch von 101 kWh/(m²·a) auf. Damit bietet sie eine solide und zuverlässige Wärmeversorgung bei moderatem Energieverbrauch.

Aktuell ist die Wohnung seit Juli 2022 vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 1000,00€, jedoch könnte diese auf eine marktübliche Miete von 1.300,00€ angepasst werden. Die Wohnung wird zudem zum 01.03.2026 frei.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen: Nicht umlagefähige Kosten: 24,00€, zusätzlich gehen 96,00€ in die Rücklage. Monatlich werden 409,00 € abgebucht, hiervon trägt 286,00€ der Mieter.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2024: 68.227,6 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 1.964,95€.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Außenstellplatz, der im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, modernisierte Wohnimmobilie in guter Lage legen.

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

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und eine gelungene Kombination aus klassischem Charme und moderner Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete ca. 22 m² große Wohnzimmer, das dank weiter Fensterfront mit natürlichem Tageslicht durchflutet wird und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der edle schwarze Fliesenboden verleiht dem Raum eine moderne, zugleich elegante Note – ein Gestaltungselement, das sich harmonisch in die angrenzende Küche fortsetzt.

Diese ist mit einer hochglanzweißen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch funktional durchdacht ist. Ein großzügiges Fenster sorgt auch hier für viel Helligkeit und ein offenes Raumgefühl. Direkt angeschlossen befindet sich das offene Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet – hier findet die ganze Familie am Esstisch ihren Platz.

Das Elternschlafzimmer mit ca. 16 m² bietet großzügig Platz für ein komfortables Doppelbett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie zusätzliche Möbel wie eine Kommode. Die beiden Kinderzimmer sind ideal geschnitten und bieten ausreichend Raum zum Spielen, Lernen und Zurückziehen – hier können sich Kinder rundum wohlfühlen und entfalten. Alle Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der nicht nur für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt, sondern auch optisch für ein stimmiges Gesamtbild der Wohnung beiträgt.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche, die mit einer komfortablen Regendusche ausgestattet ist – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Ein stilvolles Waschbecken rundet die durchdachte Ausstattung ab. Besonders praktisch: Das WC ist separat vom Badezimmer untergebracht, was den Alltag – insbesondere in Familienhaushalten – deutlich erleichtert.

Die gesamte Wohnung ist mit Rollläden ausgestattet, die für Sichtschutz und eine angenehme Verdunkelung sorgen. Zudem lädt ein Balkon mit zum Verweilen im Freien ein – ideal für sonnige Stunden oder entspannte Abende.

Ein privater Außenstellplatz gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Sie sehen sich in Gedanken bereits vor Ort? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

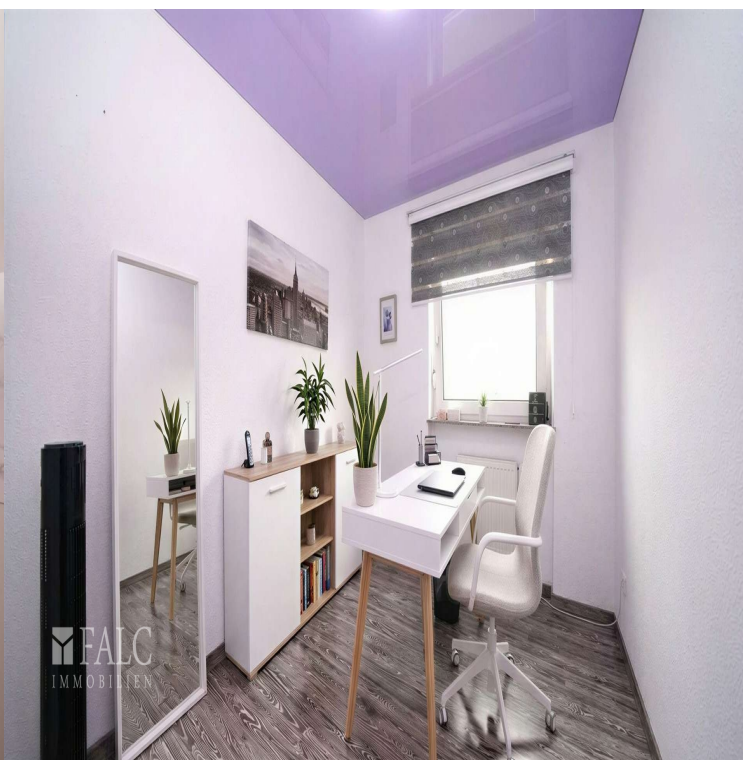
[Online ansehen](#)



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 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

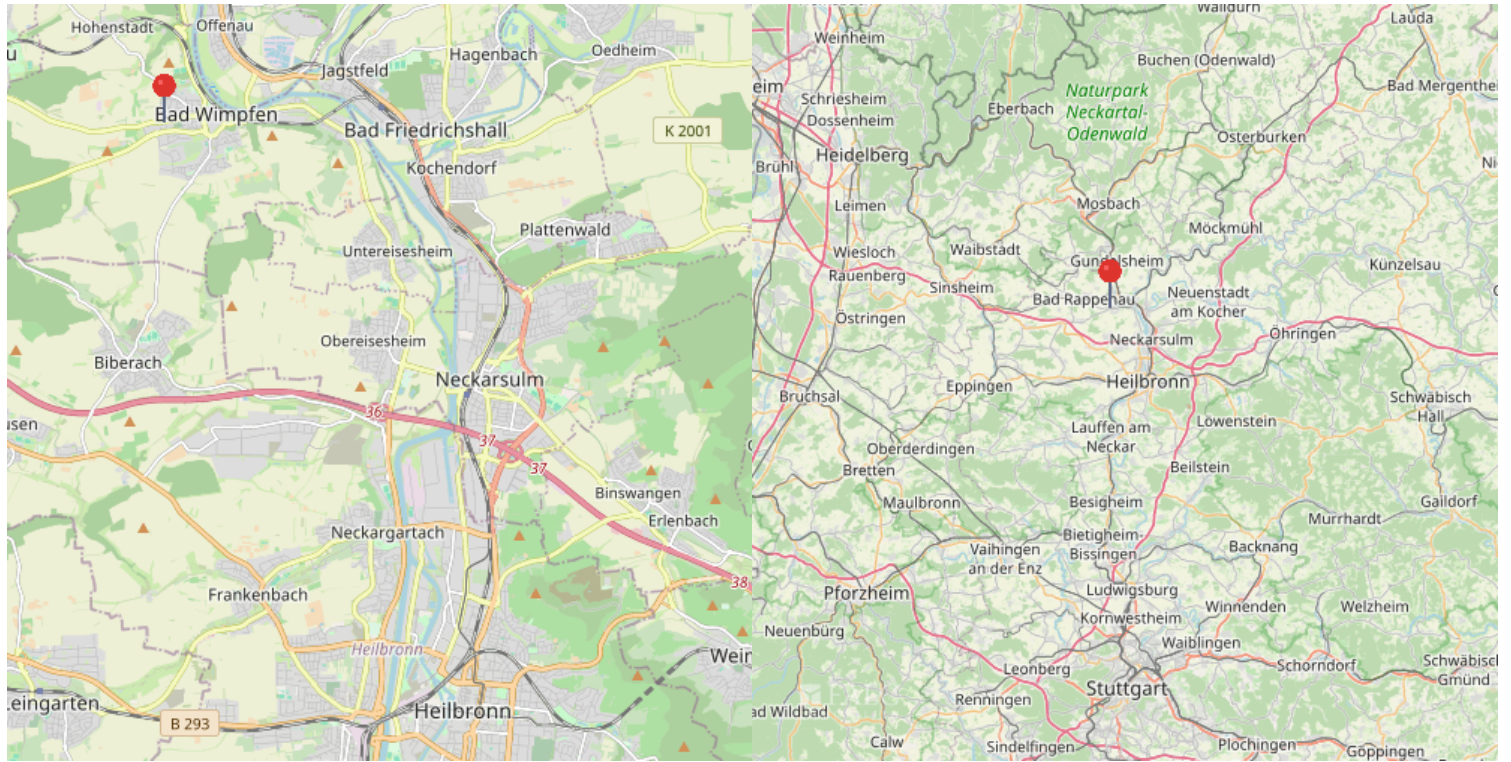
[Online ansehen](#)



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](#)

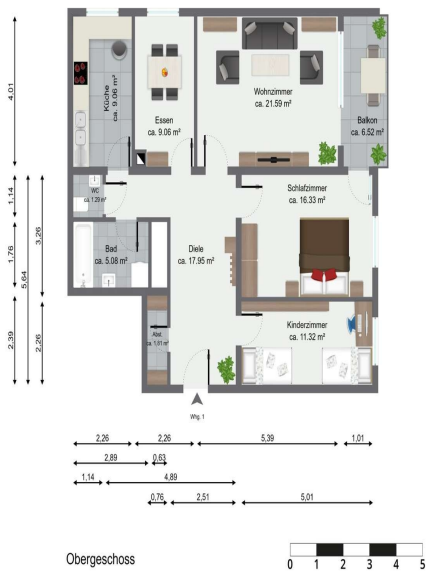


WP Immo Manager

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](#)