



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt Termin vereinbaren.



**FALC**  
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-LuHe-78778

**Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Möckmühl, Balkon mit  
Panoramaausblick - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**239.000,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. 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>91,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.433,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</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>1991</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>129 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.02.2018</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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

*Sie kennen den Ritter mit der eisernen Hand?*

*Hier in Möckmühl waltete Götz von Berlichingen vor ca. 500 Jahren als Amtmann des Herzogs von Württemberg. Schillers Schwester Louise lebte hier, nachdem sie den Stadtpfarrer Gottlieb Franck geheiratet hatte. Der mittelalterliche Stadtkern mit seiner Burg sieht heute noch so aus, wie er 1643 von Merian gezeichnet worden ist. Zahlreiche Fachwerkhäuser und die fast vollständig erhaltene Stadtmauer mit ihren Türmen zeugen davon. Der Stadtkern zeichnet das Stadtbild aus und verleiht Möckmühl ein besonderes Flair, ganz nach dem Motto „Moderne trifft Mittelalter“.*

*Möckmühl ist mit seinen rund 8.000 Einwohnern außerdem eine idyllisch gelegene Stadt an der Jagst. Sie bietet eine Vielzahl an Standortvorteilen wie gute Verkehrsanbindungen, Wirtschaftlichkeit durch Sitz mehrerer Unternehmen (z. B. Kaufland Logistik und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR)) und hervorragende Infrastrukturen für Familien. Die einzigartige und harmonische Einbettung in das naturbelassene und waldreiche Jagst- und Kessachtal ist nur eine der vielen Attraktionen in und um Möckmühl. Weitere Besonderheiten sind vor allem die Kombination aus vielseitiger Kultur, abwechslungsreicher Natur und der damit verbundenen hohen Lebensqualität.*

*Über 70 Vereine, ein Hallenbad, ein Sportzentrum, Fitnessstudio und eine Mediathek bieten den Bürgern der Stadt eine Vielzahl an Möglichkeiten, sich die Freizeit zu vertreiben und Hobbys auszuüben. Für alle Generationen wird etwas geboten. Auch für den täglichen Bedarf, die medizinische Versorgung und Bildung in allen Altersklassen ist gesorgt.*

*Nicht nur in Möckmühl lässt es sich gut und abwechslungsreich leben, auch in der nahen Umgebung warten viele Freizeit- und Ausflugsangebote, die mit dem Fahrrad, dem Kanu oder zu Fuß entdeckt werden können. Die unberührte und einladende Natur verspricht dabei Erholung und einen hohen Freizeitwert.*

*In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die Gemeinden Widdern, Schöntal und Jagsthausen. Und nur eine gute halbe Stunde braucht es, um Heilbronn zu erreichen. Außerdem liegt Möckmühl genau auf halber Strecke zwischen Stuttgart und Würzburg, mit beidem ideal verbunden über die A81. Auch das Autobahnkreuz Weinsberg mit dem Übergang zur A6 ist nicht weit entfernt. Der Bahnhof verbindet die Stadt mit den Zentren Heilbronn, Stuttgart und Würzburg.*

## Objektbeschreibung

*Sie sind auf der Suche nach etwas ganz Besonderem, rustikaler Charme, dennoch modern?*

*Sie wollen in ruhiger Wohnlage, aber dennoch sehr zentral und nah am Stadtleben wohnen? Bei*

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

*diesem Immobilienangebot werden alle Wünsche erfüllt.*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien hat hier genau das Richtige für Sie! In ruhiger und begehrter Wohnlage in Möckmühl, wartet dieser Wohntraum auf Sie - lassen Sie sich verzaubern...*

*Erbaut wurde dieser Wohnschatz im Jahr 1991, stetig gepflegt, sodass sich die Immobilie aktuell in einem sehr guten Zustand befindet.*

*Es erwarten Sie hier: drei Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, ein separates WC, ein Balkon, ein Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschraum.*

*Geheizt wird hier mit einer Zentralheizung von Viessmann. Bei den zahlreichen Fenstern der Immobilie handelt es sich um dreifachverglaste Holzrahmenfenster.*

*Die zentrale Lage in Möckmühl bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch die Nähe zur Autobahn A81 macht die Lage attraktiv für Pendler. Gleichzeitig laden die umliegende Natur und die historische Altstadt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.*

*Diese 4 Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Lage, praktische Ausstattung und solide Bausubstanz legen.*

*Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:*

*Nicht umlagefähige Kosten: 126,09 €, davon gehen 68,34 € in die Rücklage.*

*Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 325 €.*

*Monatlich werden 451,09 € abgebucht, davon würde ca. 325 € der Mieter tragen.*

*Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 30.09.2024 : 17.342,72 €.*

*Der Anteil für diese Wohnung beträgt X €, dieser geht beim Kauf auf Sie über.*

*Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 660€, jedoch könnte diese auf eine marktübliche Miete von 1065 € angepasst werden.*

*Sie können es kaum erwarten, Ihre Traumwohnung endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder*

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*

*unterwegs.*

**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

## **Ausstattung**

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten Wohnung, die sich ideal für Paare und junge Familien eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen.**

**Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Große Fenster sorgen hier für helle Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Atmosphäre, in der Sie entspannte Abende mit der Familie verbringen können. Die angrenzende Einbauküche ist perfekt für Hobbyköche und lässt keine Wünsche offen.**

**Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Das ca. 18 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer im Dachgeschoss bietet Privatsphäre und Ruhe. Weitere Zimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> eignen sich hervorragend als Kinderzimmer oder Büro. Hochwertige Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen verleihen den Räumen eine elegante Note.**

**Das großzügige Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, sowie eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine.**

**Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen schönen Außenbereich bietet, um die frische Luft bei einer Tasse Kaffee zu genießen.**

**Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Keller im UG zur Verfügung.**

**Die Immobilie, erbaut im Jahr 1991, ist gut gepflegt und verfügt über eine Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Die zentrale Lage in der Altstadt ermöglicht es Ihnen, das pulsierende Leben der Stadt in vollen Zügen zu genießen, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und charmanten Umgebung wohnen.**

**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.***

***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: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> 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](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](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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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*

**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](#)