



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-LuHe-79125

**Exklusives Penthouse mit atemberaubendem Blick in Neckargemünd - FALC Immobilien Heilbronn**

### Eckdaten

<b>Kaltmiete</b>	<b>4.700,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>800,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>5.500,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>keine inkl. MwSt.</b>

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

<b>Wohnfläche</b>	<b>200,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2020</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</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**

**Neckargemünd ist eine Stadt am Neckar, östlich von Heidelberg im Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Das Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks Neckartal-Odenwald. Das Stadtgebiet grenzt im Westen an Heidelberg, im Norden an Schönau, im Nordosten an das hessische Neckarsteinach und im Osten an Schönbrunn und Lobbach. Südlich von Neckargemünd liegt Wiesenbach (Baden), im Südwesten Bammental.**

**In der idyllischen Altstadt von Neckargemünd könne Sie die Elsenz-mündung, Friedensbrücke und den Hollmuth- sowie Bahntunnel bewundern. Neckargemünd liegt an der Burgenstraße, dem Neckartal-Radweg und dem Neckarsteig, die alle an vielen Sehenswürdigkeiten vorbeiführen. Die Elsenzaue, das Gebiet Sotten, eine Rodungsinsel östlich von Mückenloch, und das Gebiet Felsenberg stehen unter Naturschutz.**

**Der Bahnhof Neckargemünd wird durch die Linien S1, S2, S5 und S51 der S-Bahn Rhein-Neckar halbstündlich auf Neckartalbahn und Elsenztalbahn in Richtung Eberbach/Mosbach/Sinsheim und Heidelberg/Mannheim bedient. Der zweite Haltepunkt der Stadt, Neckargemünd-Altstadt, wird von den S-Bahnlinien S1 und S2 angefahren.**

**Neckargemünd ist in das Busverkehrsnetz der RNV eingebunden. Die Buslinie 35 verkehrt werktäglich im 20-Minuten-Takt zwischen Heidelberg und der Endhaltestelle am Bildungszentrum im Spitzerfeld. Durch den Ort führen die Bundesstraßen 37 (Kaiserslautern – Neckarelz) und 45 (Sinsheim – Wöllstadt). Über Heidelberg sind die Bundesautobahnen 5 und 656, über das Elsenztal (B 45) ist die A6 zu erreichen.**

**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

## **Objektbeschreibung**

**Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn bietet Ihnen hier eine Wohnung zur Miete an, bei der all Ihre Wohnträume in Erfüllung gehen.**

**Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine herrliche Neubauwohnung im Obergeschoss, mit circa 200 m<sup>2</sup> und vier Zimmern, welche erst im Jahr 2020 in einem modernen Wohnkomplex fertiggestellt wurde. Insgesamt beherbergt das Gebäude sieben Parteien und befindet sich in begehrter Wohnlage in der idyllischen Stadt Neckargemünd. Das absolute Highlight ist der grandiose Blick direkt auf den Neckar.**

**Bei dieser Wohnung mieten Sie nicht nur das Plus an Komfort, sondern auch ein Stück Lebensqualität aufgrund der hochmodernen und hochwertigen Ausstattung dieser Wohnung. Das Immobilienangebot umfasst eine praktische und großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus, einen zusätzlichen Stellplatz im Freien, zwei herrliche Balkone, mit tollen Aussichten, einen praktischen Abstellraum und eine und super moderne Küche in minimalistischen Stil, welche Spaß am Kochen garantiert und zu jedem Einrichtungsstil passt. Des Weiteren finden Sie ein modernes, großzügiges und voll ausgestattetes Badezimmer.**

**Ein Personenaufzug kann Ihnen den Weg nach oben in die neue Wohnung erleichtern. Somit ist diese herrliche Immobilie auch für ältere oder gehbehinderte Menschen gut geeignet. Ein praktischer Kellerraum unter dem Wohnhaus rundet das Immobilienangebot ab und bietet Ihnen ausreichend Platz und Lagermöglichkeiten.**

**Geheizt wird hier mit einer neuen Gas-Zentralheizung, jedes Zimmer der Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Solarunterstützung auf dem Dach sorgt unterstützend für die Warmwasseraufbereitung. Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt zur Besichtigung vor.**

**Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 800 € pro Monat. Diese werden zwischen Ihnen und den Vermietern abgerechnet. Sollten Sie über das Jahr zu viel gezahlt haben, erhalten Sie eine Gutschrift. Sofern Ihr Verbrauch höher war, werden Sie um Nachzahlung gebeten. Die Heizkosten sind in den Nebenkosten inbegriffen.**

**Sie können es kaum noch erwarten, diese Immobilie endlich zu besichtigen? Dann schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage und vereinbaren Sie anschließend einen Besichtigungstermin mit 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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

*Diese außergewöhnliche Penthousewohnung überzeugt durch ein kompromisslos hochwertiges Ausstattungsniveau und ein durchdachtes Wohnkonzept auf höchstem Niveau. Der Aufzug mit Schlüsselschaltung führt Sie direkt und diskret in die Wohnung und unterstreicht den privaten Charakter dieser Immobilie.*

*Das Herzstück des Wohnbereichs bildet die exklusive Bulthaup-Küche mit edlem Bora-Kochfeld und einer stilvollen Marmor-Küchenarbeitsplatte, die Design und Funktionalität perfekt vereint. In sämtlichen Wohn- und Schlafräumen sorgt ein Echtholzparkett aus Eiche der Marke Dinesen für ein warmes, zeitloses Wohnambiente.*

*Deckenhohe, flügelüberdeckende Türen sowie bodentiefe Fenster schaffen großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Räume. Die Fußbodenheizung garantiert dabei behaglichen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Elektrische Rollläden und eine moderne Lüftungsanlage runden das technische Ausstattungskonzept ab.*

*Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über TV- und Internetanschlüsse; im Wohnzimmer sind diese zusätzlich elegant über einen Bodenanschluss integriert. Ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung sorgt für maximale Alltagstauglichkeit.*

*Der umlaufende Balkon mit Ausrichtung zum Neckar bietet beeindruckende Ausblicke und höchsten Erholungswert. Eine Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und erweitert den Wohnraum ins Freie.*

*Zur Wohnung gehören zudem zwei Fahrradabstellplätze sowie eine Doppelgarage mit E-Ladestation. Die Liegenschaft ist durch ein kameraüberwachtes Gelände, einen Sicherheitsdienst rund um die Uhr sowie eine Hochwasserschutztür zu den Kellerräumen optimal abgesichert. Ein professioneller Hausmeisterservice gewährleistet Komfort und Werterhalt.*

*Diese Penthousewohnung vereint luxuriöses Wohnen, modernste Technik und eine erstklassige Lage – ein Zuhause für höchste Ansprüche.*

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

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Bei dem ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Dieses Objekt ist für den Mieter provisionsfrei.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [andreas.franzke@falcimmo.de](mailto:andreas.franzke@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, [andreas.franzke@falcimmo.de](mailto:andreas.franzke@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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**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](#)