



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LuHe-79325

## Renditestark wohnen lassen oder selbst nutzen? – FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**375.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im Exposé 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>109,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2014</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.05.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>39</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.05.2024</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**

***Gundelsheim am Neckar ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg mit rund 7.500 Einwohnern. Eingebettet zwischen Weinbergen und dem Neckar, bietet der Ort eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer Städte wie Heilbronn und Mosbach. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße B27 sowie den Regionalbahnhof gewährleistet, der regelmäßige Verbindungen in die umliegende Region bietet.***

***Die Infrastruktur in Gundelsheim ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, ärztliche Praxen und Handwerksbetriebe. Auch gastronomisch ist der Ort durch Weinstuben, Cafés und traditionelle Gasthäuser geprägt. Arbeitgeber vor Ort finden sich vor allem im handwerklichen und kleinen industriellen Bereich. Darüber hinaus befinden sich in umliegenden Städten große Arbeitgeber wie Audi, Lidl, Kaufland, Schwarz IT, Lämpfle und viele mehr.***

***Für Familien bietet die Stadt eine solide Bildungslandschaft. Neben mehreren Kindertagesstätten gibt es eine Grundschule im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarstädten und sind mit dem Bus gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschule, Vereine und VHS-Kurse in der Region.***

***Freizeit wird in Gundelsheim großgeschrieben. Ob Spaziergänge entlang des Neckars, Wanderungen durch die Weinberge oder ein Besuch der historischen Burg Guttenberg mit Falknerei – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten. Sportvereine, ein Freibad sowie regelmäßige Veranstaltungen wie das Weinfest oder der Weihnachtsmarkt sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben.***

***Gundelsheim vereint naturnahes Wohnen mit starker Infrastruktur und lebendigem Vereinsleben. Damit ist es ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität in überschaubarer Umgebung legen.***

**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](#)



## Objektbeschreibung

**Solide Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim? Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn präsentiert Ihnen hier ein Topangebot: Die hier angebotene 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Vier-Parteienhaus in Gundelsheim. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 errichtet und überzeugt durch moderne Bauweise, solide Bausubstanz und zeitgemäße technische Ausstattung. Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, ein Außenstellplatz sowie ein separater Kellerraum.**

**Die Wohnung erstreckt sich über ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet einen durchdachten Grundriss mit drei großzügig geschnittenen Zimmern. Zwei Balkone – einer mit Südausrichtung und einer nach Westen – ermöglichen zu verschiedenen Tageszeiten Sonnenlicht und bieten angenehme Außenbereiche zum Entspannen. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Komfort wird durch ein separates Gäste-WC gesteigert. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum.**

**Die Wohnung ist mit hochwertigen Bodenbelägen ausgestattet: Große, dunkle Fliesen schmücken das Badezimmer sowie das Gäste WC, während die restlichen Räume mit hochwertigem Parkett und hellen Fliesen ausgestattet sind.**

**Das Haus verfügt über eine zentrale Heizungsanlage (Baujahr 2014), unterstützt durch eine Solaranlage zur umweltfreundlichen Warmwasseraufbereitung. Eine dezentrale Lüftungsanlage in der Wohnung sorgt für ein angenehmes Raumklima und unterstützt die Energieeffizienz. Der Energiebedarf der Immobilie liegt bei nur 39 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und entspricht damit der Energieeffizienzklasse A.**

**Die Wohnung ist aktuell zuverlässig seit dem 01.04.2017 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 870,00 €. Diese könnte aktuell auf eine Kaltmiete zwischen 1035 € bis 1309 € erhöht werden. Das monatliche Hausgeld liegt bei 501,00 €, wovon ein Anteil in Höhe von 93,00 € auf nicht umlagefähige Kosten entfällt. Von diesen 93,00 € gehen 48,33 € in die Rücklagen. Die Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt beträgt zum aktuellen Stand 9.017,83 €, wovon 2.615,17 € zur Wohnung gehören.**

**Sie sind interessiert? Fragen Sie gerne für weitere Informationen an!**

## Ausstattung

**Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem modernen Vier-Parteienhaus in Gundelsheim bietet auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was eine langfristig rentable Kapitalanlage**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**oder Ihr zukünftiges Eigenheim ausmacht: zeitgemäßer Wohnkomfort, effiziente Energienutzung und stabile Mieteinnahmen. Das Gebäude wurde 2014 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.**

**Über das Treppenhaus erreichen Sie das Dachgeschoss, in dem sich die Wohnung befindet. Bereits beim Eintreten wird man von einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich empfangen. Auf rund 40 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen großen Esstisch sowie eine offene, moderne Einbauküche, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die großzügige Gestaltung verleiht dem Raum eine angenehme Offenheit und lädt zum Verweilen ein.**

**Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf zwei Balkone, die die Wohnung zusätzlich aufwerten. Der erste Balkon ist nach Süden ausgerichtet – ideal für entspannte Stunden bei Kaffee oder einem guten Buch in der Sonne. Der zweite Balkon mit Westausrichtung bietet rund 10 m<sup>2</sup> Fläche und eignet sich hervorragend für eine komfortable Sitzlounge oder das gemütliche Abendessen im Freien – perfekt für jeden, der Wert auf zusätzlichen Außenbereich legt.**

**Rechts vom Eingangsbereich befinden sich die weiteren Räume der Wohnung. Das moderne Tageslichtbad in Holzoptik verfügt über Dusche, WC, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss – ein echtes Plus im Alltag. Gegenüber befindet sich ein separates Gäste-WC, was insbesondere bei Besuch zusätzlichen Komfort bietet. Ein praktischer Abstellraum rundet den funktionalen Bereich ab und bietet Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Reinigungsmittel.**

**Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen – als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Auch in diesen Räumen sorgen große Fenster für viel Tageslicht, was die gesamte Wohnung freundlich und einladend wirken lässt.**

**Ergänzt wird das Angebot durch eine eigene Garage, die einen sicheren Stellplatz für das Fahrzeug bietet, einen Außenstellplatz sowie einen separaten Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 870,00 €.**

**Diese Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem zuverlässigen Mietverhältnis in einem gepflegten Objekt mit nur vier Einheiten – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie mit solider Rendite suchen.**

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. 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](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](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 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)

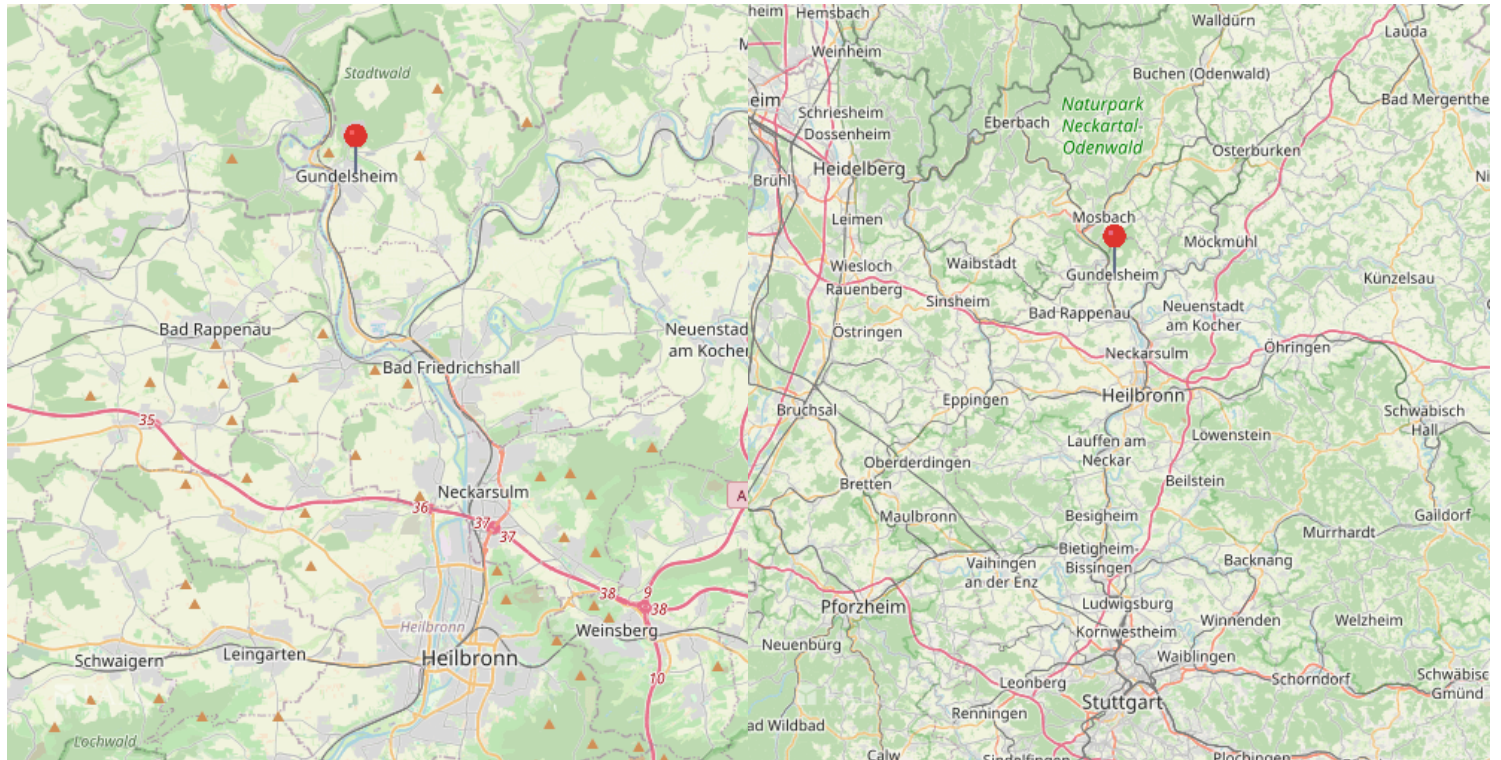
[Online ansehen](#)



WP 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

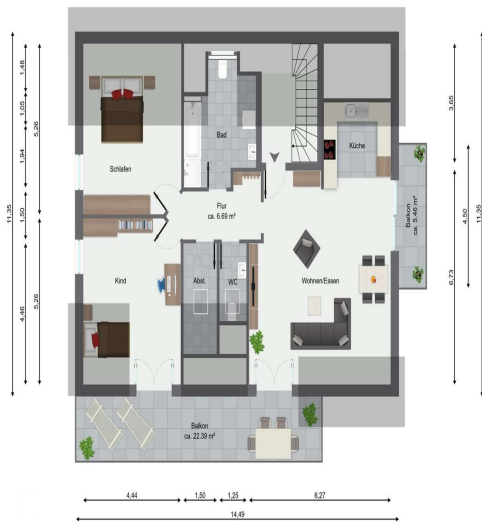
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



6.44 3.24 2.60 3.00 1.25



Dachgeschoss



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](#)