



WP



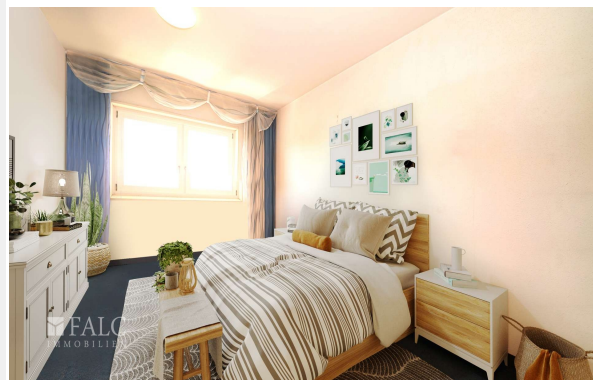
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sofort besichtigen

Schnell Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-LuHe-79775

Perfekt für Paare oder Kleinfamilien: 3-Zimmer-Wohnung in Heilbronn - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

Kaufpreis

Provision

240.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere in Exposé. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [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>76,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.631,0 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 Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>Renovierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.11.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>154.15</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>07.11.2018</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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Die angebotene Immobilie befindet sich in einem charmanten Teil von Heilbronn, eingebettet in eine ruhige und dennoch gut vernetzte Umgebung. Die Straße besticht durch gepflegte Wohnhäuser und freundliche Nachbarn, was sie zu einem idealen Ort für Familien und Pendler macht.*

*Ein bedeutender Vorteil dieser Lage ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, darunter die Haltestelle Derfflingerstraße ca. 40 Meter entfernt. Der nächste internationale Flughafen in Stuttgart ist etwa 70 km entfernt und über die nahegelegene Autobahn A81 zügig erreichbar, was eine einfache Verbindung für Geschäftsreisende und Urlaubsflüge bietet.*

*Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine hervorragende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten: Der Mix Markt liegt nur rund 320 Meter entfernt. Die Region ist zudem mit mehreren Tankstellen ausgestattet, darunter eine Shell-Tankstelle in ca. 70 Meter Entfernung, was Ihnen Flexibilität und Mobilität garantiert.*

*Die charmanten Grünflächen und Spielplätze in der Nähe, darunter ein Spielplatz nur ca. 50 Meter entfernt, bieten Erholung und Freiraum für Familien. Mit mehreren Bildungseinrichtungen wie der Heinrich-von-Kleist-Realschule in rund 440 Metern Entfernung ist die Gegend auch für Familien mit Kindern besonders attraktiv. Sogar noch näher liegt das Elly-Heuss-Knapp-Schulzentrum, das alle Schularten vereint: ein Gymnasium sowie eine Gemeinschaftsschule mit Grundschule, Haupt- und Realschule.*

*Insgesamt ist diese Wohnlage eine perfekte Mischung aus Ruhe, Anbindung und guter Nahversorgung, ideal um sich hier häuslich niederzulassen.*

**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

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug, Stellplatz & Keller in Heilbronn**

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines ruhigen 32-Familienhauses aus dem Jahr 1972 vorstellen zu dürfen. Dank Aufzug gelangen Sie bequem in Ihre neue Wohnung.

Die ca. 76 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon – perfekt, um entspannt die Zeit im Freien zu genießen. Weiterhin gehören ein Schlafzimmer mit Teppichboden, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer mit hellen Fliesen zur Ausstattung. Die praktische Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein Stellplatz direkt am Haus. Die Lage ist ruhig und zugleich gut angebunden, mit Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.

Das Objekt wird zentral beheizt, alle Heizkörper wurden 2020 erneuert. Alle Zimmer, der Flur sowie die beiden Abstellräume sind aktuell mit Teppichboden versehen. Eine Modernisierung mit Laminat, Parkett oder Fliesen bietet sich an, um dem Objekt einen zeitgemäßen Wohnstandard zu verleihen. Die vorhandene Einbauküche ist funktionstüchtig, jedoch älteren Baujahrs – ein Austausch der Geräte oder der gesamten Küche kann perspektivisch in Erwägung gezogen werden.

Der Wirtschaftsplan 2025 setzt sich wie folgt zusammen:

**Nicht umlagefähige Kosten: 105,06 €.**

**Die umlagefähigen Kosten betragen 300,27€ und können auf den Mieter übertragen werden. Monatlich werden 405,33€ abgebucht.**

**Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 16.452,50 € .**

**Der Anteil für diese Wohnung beträgt 526 €, dieser geht beim Kauf auf Sie über.**

**Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die eine Wohnung in angenehmer, ruhiger Lage in Heilbronn suchen.**

**Hereinkommen, wohlfühlen, Zuhause sein!**

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**

***Ihr neues Zuhause in Heilbronn – Komfort und Stil in perfekter Harmonie***

***Schon beim Betreten dieses gepflegten Hauses spüren Sie die einladende Atmosphäre, die hier geschaffen wurde. Der moderne graue Bodenbelag im Eingangsbereich setzt den Ton für ein stilvolles und zugleich gemütliches Zuhause.***

***Praktisch und durchdacht ist der kleine Abstellraum direkt links vom Eingang, der mit seinen etwa 2 m<sup>2</sup> genügend Platz für Vorräte oder Haushaltshelfer bietet. Das angrenzende Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es ist großzügig gestaltet, mit eleganten weißen Fliesen versehen und verfügt über eine große Dusche, die zum Entspannen einlädt.***

***Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die beiden Schlafzimmer, die vor allem Familien begeistern werden. Das Elternschlafzimmer besticht durch ein großes Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt und bietet mit rund 14 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Gleich daneben liegt das Kinderzimmer mit einem eigenen Fenster, das sich ideal als Rückzugsort eignet.***

***Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es lädt mit seinem warmen Ambiente und dem direkten Zugang zum Balkon zum Verweilen ein. Ob ein entspannter Abend auf der Couch oder ein fröhlicher Spieleabend mit der Familie – hier finden Sie den perfekten Rahmen.***

***Die separate Küche ist großzügig geschnitten und verbindet praktische Funktionalität mit Stil. Helle Wandfliesen treffen auf dunkle Bodenfliesen, dazu kommen helle Einbauschränke und ein Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und zum Kochen einladen.***

***Ein weiteres Highlight ist das stilvoll ausgestattete Badezimmer. Es verfügt über raumhohe Fliesen, eine große Dusche sowie einen Waschtisch mit Unterschrank. Die harmonisch aufeinander abgestimmten Farben und die praktischen Hängeschränke schaffen sowohl Ordnung als auch ein angenehmes Ambiente. Die Toilette befindet sich separat.***

***Diese Wohnung vereint Komfort und Stil auf eine Weise, die Sie begeistern wird. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen – vielleicht schon bald Ihr neues Glück in Heilbronn!***

**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.***

***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)

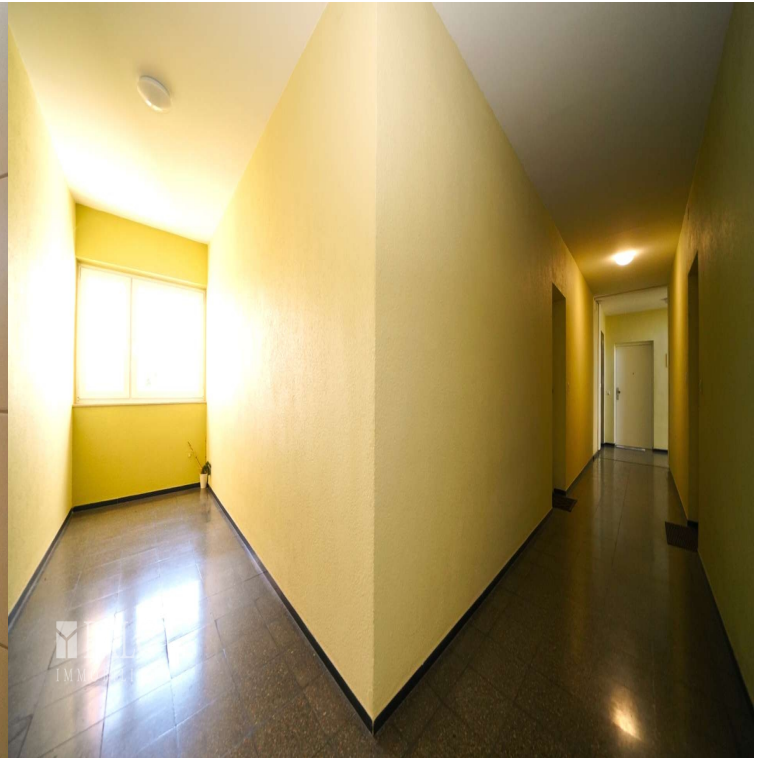
[Online ansehen](#)



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)

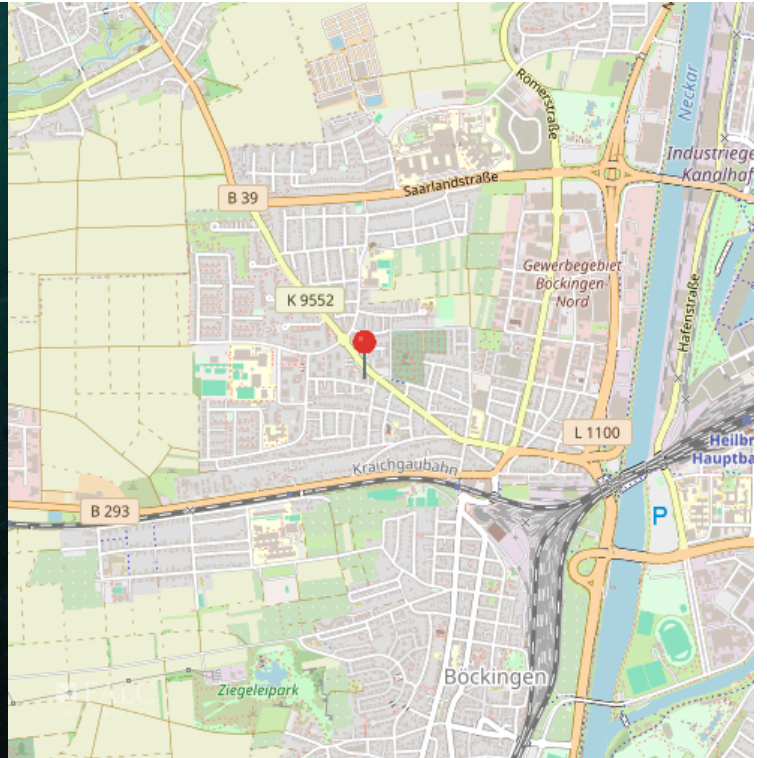
[Online ansehen](#)



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)

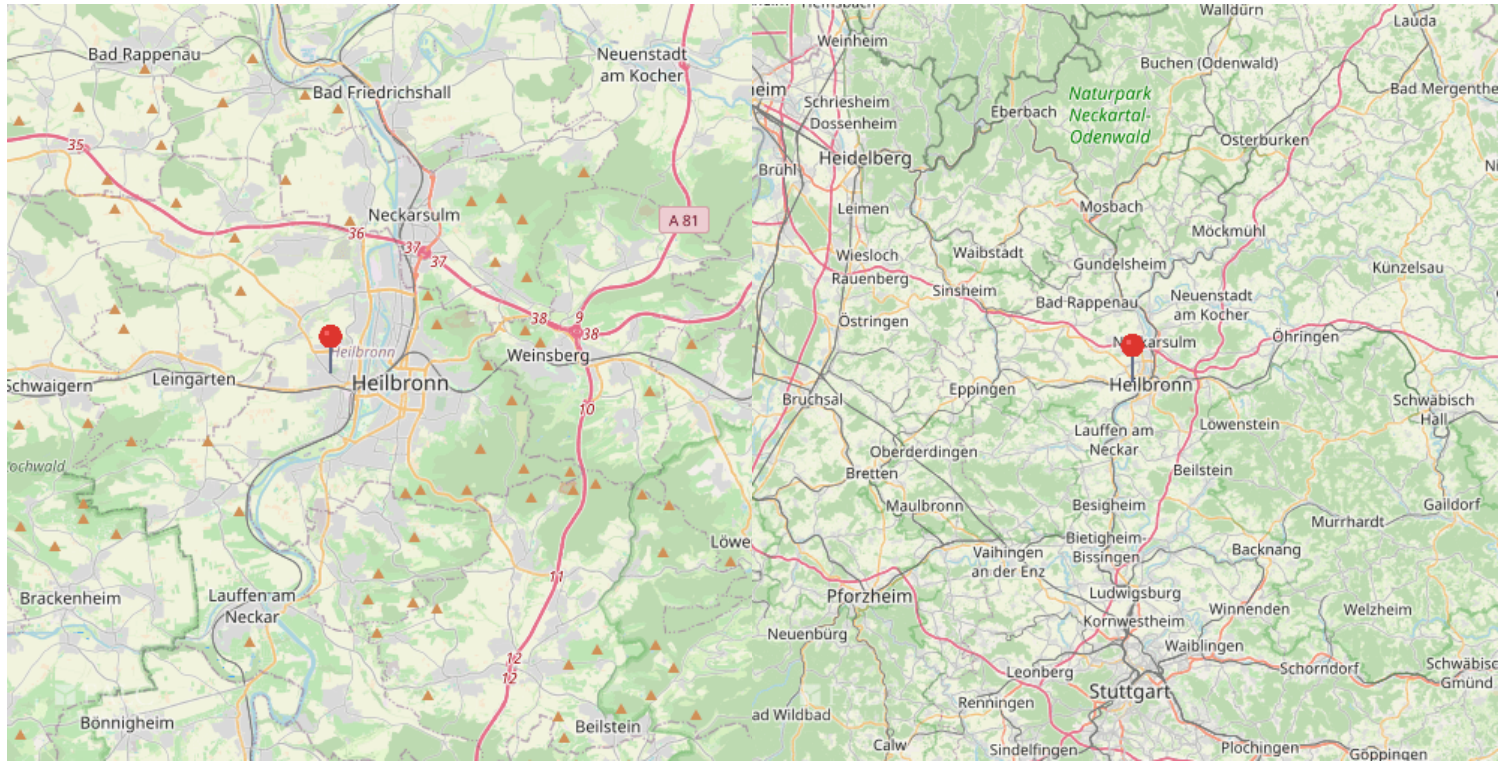
[Online ansehen](#)



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)

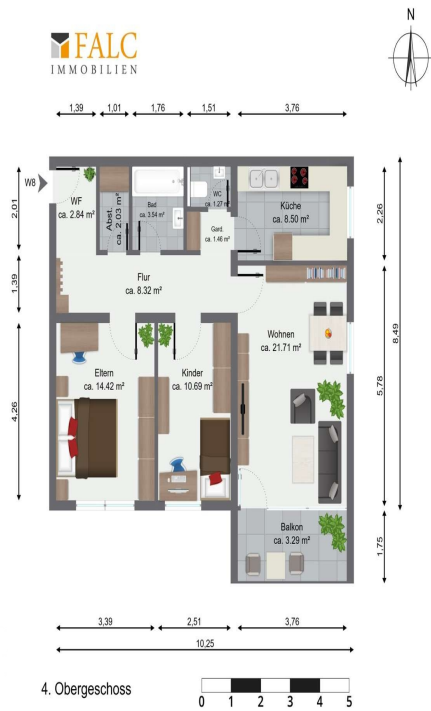
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)