



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ODe-51640

Lieblingsplatz auf zwei Ebenen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.000,00 €

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	90,2 m²
Grundstücksfläche	638,0 m²
Gesamtfläche	95,4 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.01.2029
Energiekennwert	159 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	29.01.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Natürliches Nordheim

Nordheim, dessen verhältnismäßig kleine Gemarkung (ca. 1270 ha) östlich an den Alt-Neckar stößt und sich westlich bis auf die Höhen des Heuchelbergs erstreckt, dürfte in der Zeit der fränkischen Staatskolonisation entstanden sein und ist uraltes Siedlungsgebiet, wie entsprechende Funde belegen.

Der heutige Ortsteil Nordhausen, in der sich diese Immobilie befindet, wurde im Jahre 1700 für 202 zuerst in Hessen angesiedelte Waldenser aus dem Piemont auf ehemaligen Markungsteilen von Nordheim und Hausen an der Zaber (daher der Ortsname Nordhausen) gegründet.

Noch vor 1380 kam der Ort an Württemberg, bildete bis 1803 die nördliche Landesgrenze und zählte bis 1938 zum Amt bzw. Oberamt Brackenheim. Im 30-jährigen Krieg und 1693/94 durch die Franzosen wurde Nordheim wiederholt und weitgehend zerstört. 1810 fielen einem Großbrand die Kirche und 47 Gebäude zum Opfer. Nach der Eröffnung der unteren Neckarbahnlinie Heilbronn-Bietigheim im Jahre 1848 entwickelte sich Nordheim aus der alten Ortslage heraus zunächst in Richtung Bahnstation.

In den letzten Jahren wurden attraktive Neubaugebiete hauptsächlich südwestlich in Richtung Zabergäu und östlich in Richtung Heilbronn geschaffen.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Heilbronn hat sich die einst hauptsächlich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde schon früh zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt, in der aber vor allem der Weinbau noch eine große Rolle spielt. Die Erzeugnisse der Wengerter aus den Einzellagen Sonntagsberg und Gräfenberg sind wohl allen Kennern ein Begriff. Kunsthistorisch bemerkenswert ist das bischöflich wormsische Rokoko-Pfarrhaus von 1763 sowie das 1593 erbaute alte Rathaus, das einst auf jetzt zugemauerten Rundbogen stand.

Für Familien gibt es in der Umgebung viel zu erleben: Die Angebote reichen von Freizeitparks über Erlebnisbäder, interaktive Museen und Tierparks bis hin zu spannenden Erlebnispfaden und kindgerechten Stadtführungen.

Hier im HeilbronnerLand erhalten Kinder eine kostenlose Hanni Hummel Club Karte. Mit dieser sammeln sie Club Herzen bei vielen Ausflugszielen. Ist die Karte voll, bekommen die Kinder eine Urkunde und nehmen an einer großen Jahresverlosung mit vielen Preisen teil.

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

Sie möchten den Wohnkomfort eines eigenen Hauses, aber die Vorteile einer Wohnung? Sie wollen in ruhiger Wohnlage mit Verbindung zur Natur wohnen? Bei diesem Immobilienangebot werden diese Wünsche erfüllt.

Diese Traumwohnung im Nordheimer Ortsteil Nordhausen, die Ihnen Herr Franzke hier offeriert, bietet Ihnen insgesamt circa 90 m² Wohnfläche, welche sich auf zwei Ebenen erstrecken.

Erbaut wurde dieser Wohnschatz im Jahr 1991, wurde stetig gepflegt und modernisiert, sodass sich die Immobilie aktuell in einem sehr guten Zustand befindet. Nicht nur 3 Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, eine Küche, zwei Tageslicht-Badezimmer und ein Süd-Balkon sind hier inklusive, sondern auch ein praktischer Abstellraum, einen Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum und eine Garage für Ihr Fahrzeug.

Geheizt wird hier mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr, bei den zahlreichen Fenstern der Immobilie handelt es sich um helle, isolierverglaste Kunststofffenster ebenfalls aus dem Baujahr.

Auf den Böden finden Sie warmes Laminat, in der Küche und den sanitären Räumen pflegeleichte Fliesen. Alle sanitären Einrichtungen sind in elegantem Weiß gehalten.

Für schnelles Internet sorgt Vodafone mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit der Deutschen GigaNetz sind sogar 1.000 MBit/s im Download möglich.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 125,67 €, davon gehen 86 € in die Rücklage.

Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 257,84 €.

Monatlich werden 383,51 € abgebucht, laut Mietspiegel ist eine Monatskaltmiete von bis zu 990 € möglich.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 03.06.2024: 40.756,68 €.

Der Anteil für diese Wohnung beträgt 7.010,15 €, dieser geht beim Kauf auf Sie über.

Sie können es kaum erwarten? Dann schauen Sie sich gerne schon einmal Ihre neue Nachbarschaft an, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs. Wie das funktioniert? Ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3077146>

Ausstattung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Im Eingangsbereich ist ausreichend Platz für eine Garderobe und Kommoden, um Ihre Schuhe und Taschen zu verstauen. Sie werfen bereits einen ersten Blick in den offen gestalteten Wohn-Ess-Bereich und auf die moderne Holz-Wendeltreppe, die in die obere Ebene führt.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das offene Design verblüfft mit einer angenehmen Atmosphäre und bildet das Herzstück Ihres Zuhauses, zaubern Sie sich hier eine Ruhezone nach Lust und Laune! Mit direktem Zugang wartet hier ein herrlicher Süd-Balkon auf Sie. In der Mittagssonne kann daraus ein Sonnendeck werden, auf welchem Sie auch leckere Mahlzeiten oder kühle Getränke zu sich nehmen können.

In der hellen Einbauküche spiegelt sich deutlich der moderne Einrichtungsstil wider, die zahlreichen Schränke und Schubladen mit Fronten in Buche heben sich deutlich von den Arbeitsflächen in dunkler Granitoptik ab. Ausgestattet ist das Kochparadies mit einem Backofen, einer geräumigen Kühl- und Gefrierkombination, einem Geschirrspüler, einem Spülbecken, einer Mikrowelle, einem leistungsstarken Cerankochfeld und einer Dunstabzugshaube, welche lästige Gerüche verhindert.

Ihre Badeoase ist ausgestattet mit Tageslicht zum Stylen, einer großen Badewanne, die zu Schaumbädern einlädt, einem WC und einem großen Waschbecken mit Ablage für Ihre Kosmetika und Flakons. Ein praktisches separates WC auf dieser Ebene verhindert Störungen beim Entspannen.

Ein helles, freundliches Zimmer bietet sich als Schlaf- oder Kinderzimmer an. Vielleicht möchten Sie aber auch ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke, einen Büroplatz oder einen Hauswirtschaftsraum? Richten Sie sich hier Ihre individuelle Wohlfühlzone ein.

Die beiden lichtdurchfluteten Räume in der oberen Ebene freuen sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. In einem der beiden Zimmer haben Sie Anschluss an einen Abstellraum, in dem große Gegenstände wie der Staubsauger oder das Bügelbrett verschwinden oder Sie sich einen begehbaren Schrank einrichten können. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie die Wahl.

Im Tageslichtbad mit großer Dusche für kühle Erfrischungen befinden sich auch Anschlüsse für Ihre Waschmaschine. Oder Sie nutzen den Anschluss in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss. Hier steht Ihnen ein zusätzlicher Abstellraum zu, welchen Sie zur freien Nutzung verwenden können, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

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

Ihr PKW ruht vor Wind und Wetter geschützt in einer eigenen Garage, Ihr Besuch findet weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe.

Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine neuen Besitzer! Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal - Wir freuen uns auf Sie!

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

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. 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

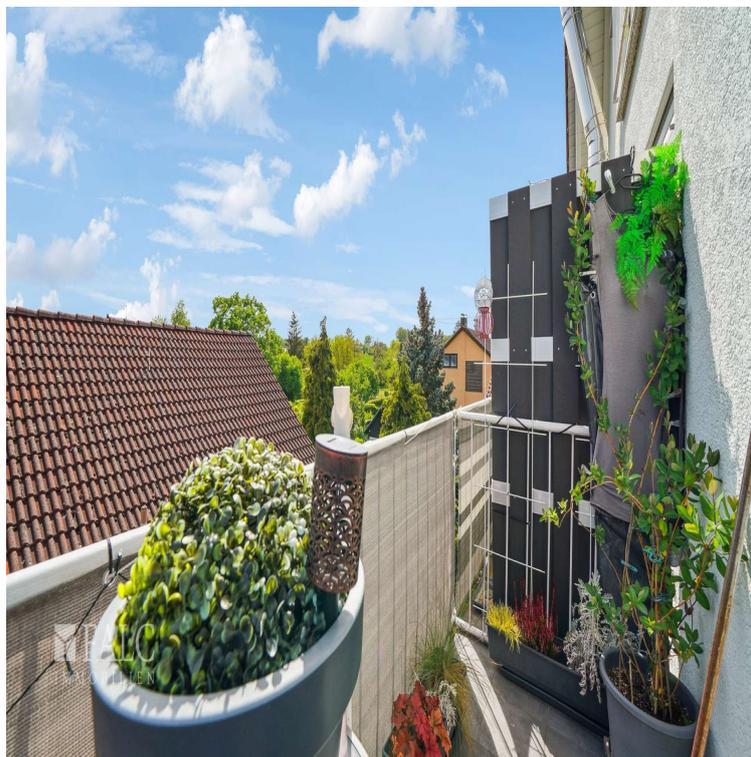
[Online ansehen](#)



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

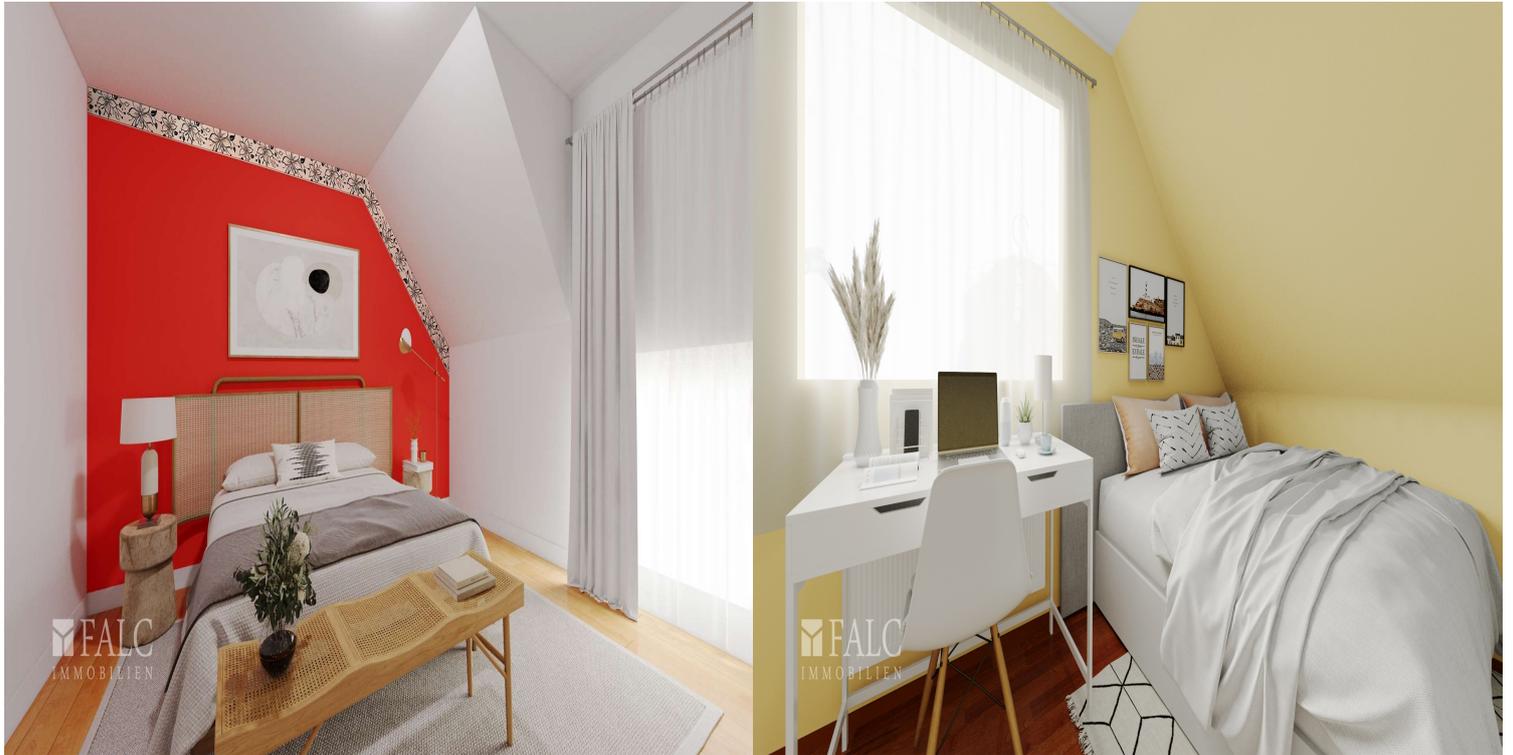
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](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

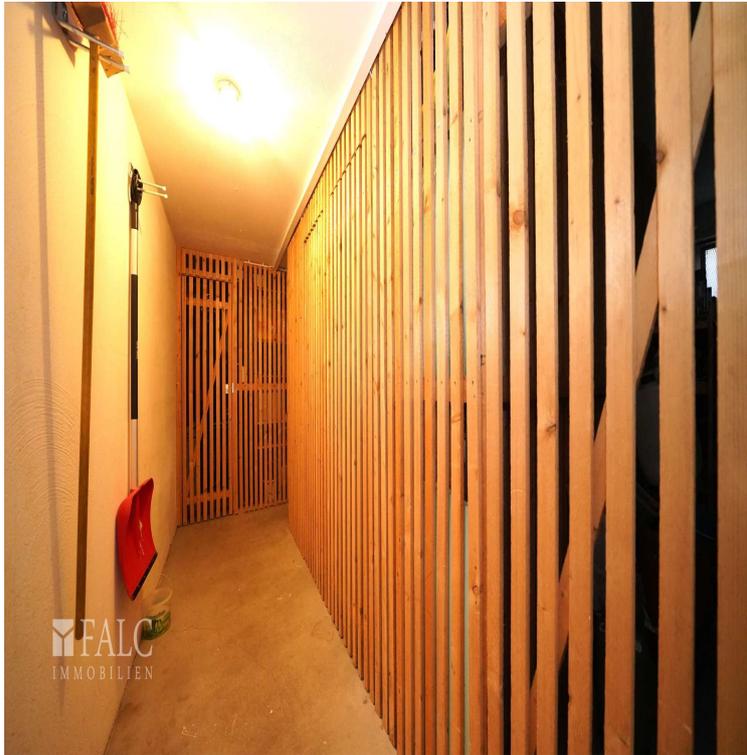
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

12,00



Dachgeschoss



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

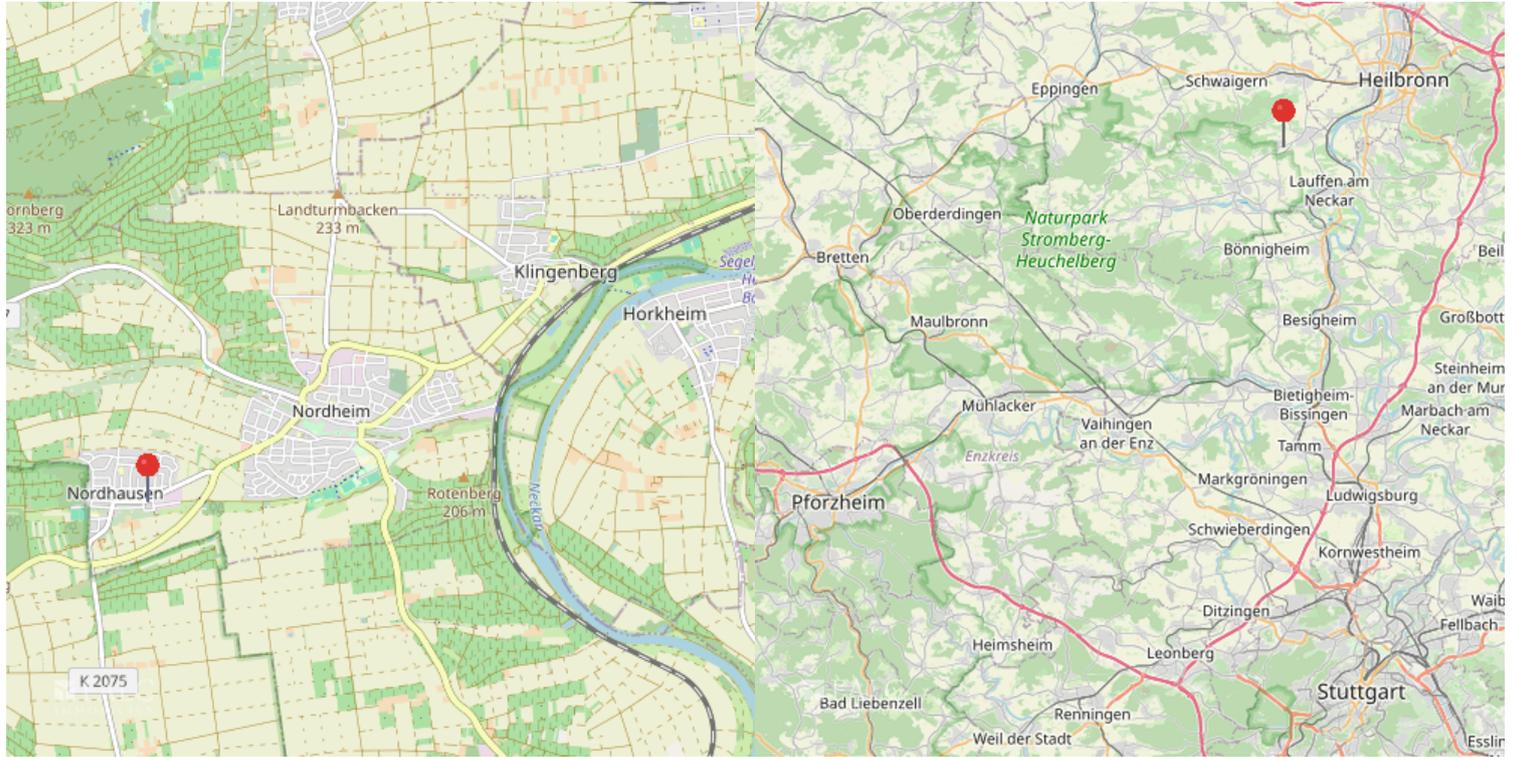
[Online ansehen](#)



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](#)