



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-55455

Wohnen und Wohlfühlen: Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung – FALC Immobilien Öhringen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

240.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. 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	102,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.11.2029
Energiekennwert	122,7 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	18.11.2013
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

Die schon 1912 eingemeindete kleinste ehemalige Dorfgemeinde von Künzelsau bestand bis gegen Ende des 18. Jahrhunderts nur aus einem stetten´schen Schlößchen (1688), einer Schäferei und einigen Söldnerhäusern. Im Zuge der beginnenden Industrialisierung trugen vor allen Dingen die Ziegelei sowie die Schotterwerke zum Wachstum des Ortes bei. Heute hat sich neben kleineren Firmen auch ein bedeutendes Industrieunternehmen in Garnberg angesiedelt.

Durch Erschließung von Wohnbaugebieten, vor allem in den 1960er Jahren, hat die Bevölkerung zugenommen – zwischenzeitlich haben rund 860 Menschen hier ihre Heimat gefunden. Die Garnberger erfreuen sich an ihrem eigenen Kindergarten, der nur wenige Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt ist.

Von der kleinen Gemeinde Garnberg erreicht man in wenigen Autominuten die große Kreisstadt Künzelsau, deren Infrastruktur, kulturelle- und Bildungsangebote vielseitig sind und die durch eine florierende Wirtschaft ein beliebter Wohn- und Arbeitsort ist. Hohenlohe gehört zu den Boom-Regionen in Baden-Württemberg. Hier sind zahlreiche, auch weltmarktführende Unternehmen ansässig (Würth, Berner, Ziehl-Abbeg, Conti-Hornschuch, Stahl, GEMÜ, Bürkert, etc.)

Ihr neues Zuhause liegt idyllisch am Feldrand mit toller Sicht ins Grüne.

Lassen Sie sich vom Hohenloher Land begeistern!

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

Diese helle und originell geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit Aufzug und bietet ein komfortables Wohnambiente, das ideal für Familien oder Paare geeignet ist.

Der Wohnbereich hat direkten Zugang zum überdachten Süd-Ostbalkon, während der abgeschlossene Küchenbereich mit einer modernen Einbauküche (Baujahr 2012) ausgestattet ist. Gemütlicher Mittelpunkt der Wohnung ist der zentrale Essbereich in der Ess-Diele; hier ist ausreichend Platz für geselliges Miteinander.

Neben dem Elternschlafzimmer stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, die individuell genutzt werden können. Der großzügige Flurbereich verfügt über eine integrierte Garderobe. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einem Handtuchheizkörper sowie einem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Waschtisch. Auch ein praktischer Abstellraum in der Wohnung ist vorhanden.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen für die Bewohner ein Fahrradraum, ein Wäschetrockenraum und ein Abstellraum im Untergeschoss bereit. Die großzügige Grünfläche rund um das Haus sowie ein großer Sandkasten bieten zusätzlichen Raum für Erholung und Spiel. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Abstellraum im Keller sowie einen abgeschlossenen Tiefgaragenstellplatz.

Diese 4,5-Zimmer-Wohnung ist eine ideale Wahl für alle, die eine großzügige, gut ausgestattete Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage suchen.

Vielleicht also für Sie? Verschaffen Sie sich gerne vorab einen Überblick über die Gegebenheiten vor Ort und sehen Sie sich in Ruhe unseren virtuellen 3D-Rundgang an, ehe Sie uns für einen Besichtigungstermin kontaktieren. Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

Auf einen Blick:

Helle und großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit abgeschlossenem Tiefgaragenstellplatz und überdachtem Balkon im 36-Parteien-Haus mit Aufzug.

- heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon*
- überdachter Süd-Ostbalkon*
- abgeschlossener Küchenbereich mit Einbauküche*
- Einbauküche Bj. 2012, Siemens Einbaugeräte: Cerankochfeld, Backofen in Arbeitshöhe,*

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

Mikrowelle, Kühlschrank, separater Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine

- **zentraler Essbereich in der Ess-Diele**
- **Elternschlafzimmer**
- **2 Kinderzimmer**
- **schöner Flurbereich mit Garderobe**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Stellplatz für Waschmaschine und Trockner**
- **separates WC mit Waschtisch**
- **Türsprechanlage**
- **alle Innenwände verputzt und teilweise von innen gedämmt (Nord und Ostseite)**
- **Personenaufzug**
- **Bodenbeläge: Fliesen und Laminat**
- **abgeschlossener Tiefgaragenstellplatz**
- **eigener Abstellraum im Keller**
- **Vodafone und Telekomanschluss liegen im Haus**

Zur gemeinschaftliche Nutzung:

- **Fahrradraum, Wäschetrockenraum, Abstellraum**
- **Großzügige Grünfläche rund ums Haus sowie ein großer Sandkasten**

- **Hausgeld: 324,60€/Monat**
- **Rücklagenansparung 21,35€/Monat**
- **KFW- Tilgung: 76,72€/Monat (Dachsanierung)**
- **Instandhaltungsrücklage: 67.659€ (Stand 31.12.2023)**

***Durchgeführte Modernisierung in der Wohnung:**

- **1991 Kunststoffenster 2-fachverglast**
- **2012 Fensterelement zum Balkon erneuert, Kunststoffenster 2-fachverglast**
- **2012 neue Einbauküche, Boden- und Wandfliesen erneuert**
- **2020 neuer Laminatboden in allen Wohnräumen**
- **2021 neue Eingangstür zur Wohnung**
- **2021 Bad und WC komplett renoviert**
- **2021 Fliesenboden, Flur, WC und Bad erneuert**

***Durchgeführte Modernisierung am Haus:**

- **2021 neue Hauseingangstüre, Briefkastenanlage**
- **2021 Kunststoffenster im Treppenhaus erneuert**
- **2022 Flachdachabdichtung inkl. Dachdämmung**

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

Sonstiges

Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst IMMER eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (NAME, ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser ausführliches Exposé mit Zugang zum virtuellen 360° Rundgang.

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

Einen ersten Eindruck ermöglicht Ihnen unser exklusiver 360° FALC- Panoramarundgang. Kopieren Sie einfach den folgenden Link, geben Sie Ihre Kontaktdaten an und genießen Sie die virtuelle Besichtigung: <https://tour.ogulo.com/VJ2L>

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 19.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.**

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Ihr Ansprechpartner: Oliver Schaffroth, Telefon: 0173 78 99 158

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

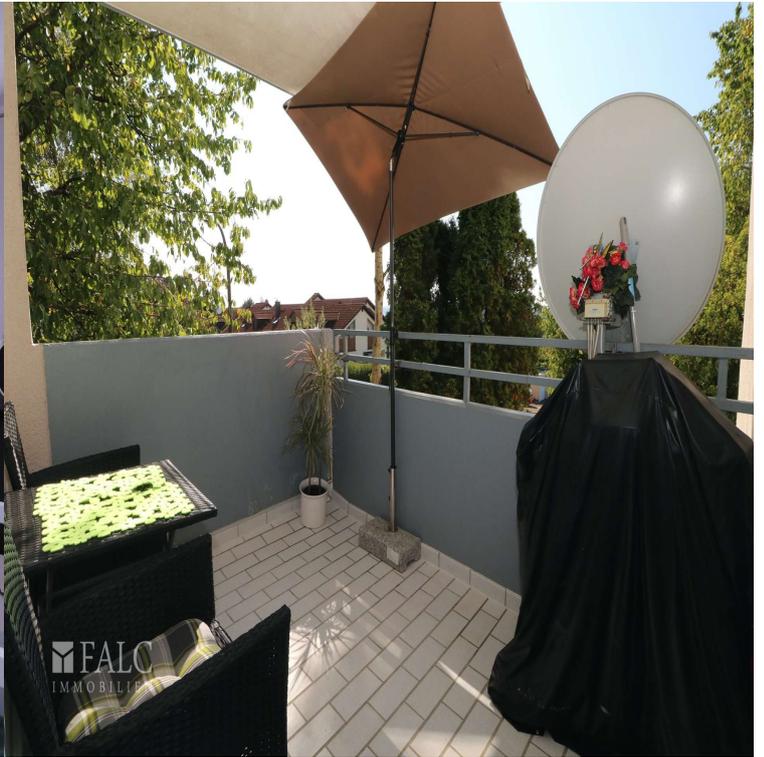
[Online ansehen](#)



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

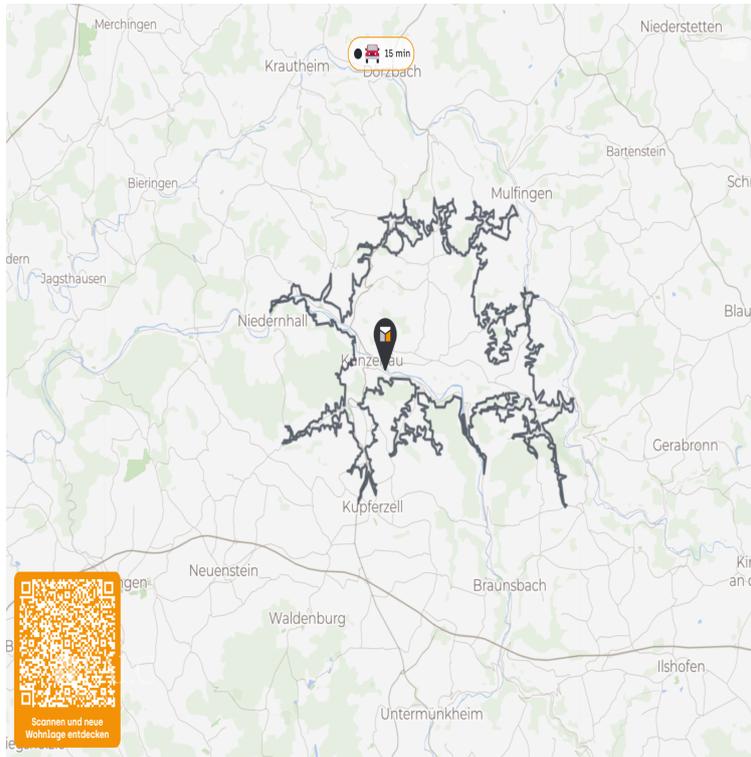
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss Wohnung № 7

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)