



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-69437

Viel (T)Raum auf zwei Etagen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

440.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.697,00 €

Provision

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	119,0 m²
Grundstücksfläche	838,0 m²
Gesamtfläche	126,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2010
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

08.08.2028

73 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

B

09.08.2018

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Die lebendige Weinstadt voller Geschichte und Charme

Weinsberg, mit rund 13.408 Einwohnern, ist eine charmante Stadt im Landkreis Heilbronn und bekannt für ihre malerischen Weinberge sowie die historische Burgruine Weibertreu. Die Stadt besteht aus mehreren Stadtteilen, darunter Grantschen, Gellmersbach und Wimmental, die alle durch ihre ländliche Idylle und den Weinanbau geprägt sind.

Ein besonderes Highlight Weinsbergs ist die bereits erwähnte Burgruine Weibertreu, die über der Stadt thront und einen atemberaubenden Blick über das Heilbronner Land bietet. Ein weiteres kulturelles Highlight ist die Johanneskirche, eine spätromanische Basilika, die als ältestes Kirchengebäude der Stadt gilt. Der Weinbau hat eine lange Tradition, und die Weinfeste, die regelmäßig stattfinden, sind ein fester Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens.

Verkehrstechnisch ist Weinsberg hervorragend angebunden. Die Stadt liegt unmittelbar an den Autobahnen A6 und A81, was schnelle Verbindungen nach Heilbronn, Stuttgart und darüber hinaus ermöglicht. Auch die B39 führt direkt durch Weinsberg und verbindet die Stadt mit der umliegenden Region.

Die Infrastruktur in Weinsberg ist gut ausgebaut. Verschiedene Supermärkte wie Edeka, Lidl und Aldi sind bequem erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Metzgereien und diverse Einzelhandelsgeschäfte. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie das Freibad Weinsberg, Wanderwege durch die Weinberge oder Ausflüge in den nahen Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Diese Kombination aus Natur, Geschichte und moderner Infrastruktur macht Weinsberg zu einem attraktiven Wohnort, der sowohl Ruhe als auch städtischen Komfort bietet.

Objektbeschreibung

Hier finden Sie Ihr Wohlfühlparadies!

Herr Andreas Franzke von FALC-Immobilien freut sich, Ihnen diese attraktive Maisonette-Wohnung in Weinsberg präsentieren zu dürfen, die Sie jeden Morgen aufs Neue verzaubern wird.

Dieses aufregende Juwel besticht nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung und moderne Ausstattung auf circa 119 m², sondern auch durch einen atemberaubenden Blick von der Loggia. Von hier aus können Sie die malerische Weite der Umgebung genießen, inklusive des

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

faszinierenden Ausblicks auf die Burgruine Weibertreu – ein echtes Highlight, das für besondere Momente sorgt. Zusätzlich erleichtert Ihnen ein Außenstellplatz den Alltag erheblich. Optional besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz dazu zu erwerben.

Auf zwei Etagen verteilt, bietet die Wohnung 4,5 Zimmer mit durchdachten Proportionen. Die massive Bauweise und sorgfältige Pflege schaffen ein angenehmes Wohnklima. Da die Wohnung leer steht, haben Sie die Möglichkeit, sofort Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Im unteren Geschoss erwartet Sie zunächst ein elegantes Badezimmer mit stilvollen Details, gefolgt von einem gemütlichen Kinderzimmer und einem komfortablen Elternschlafzimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein praktisches Gäste-WC direkt am Eingang des Geschosses, das Ihren Besuchern zusätzlichen Komfort bietet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich, der offen mit der Küche verbunden ist, lädt zu geselligen Abenden ein. Der elegante Kaminofen ergänzt diesen Raum perfekt und sorgt an kühlen Tagen für eine wohltuende Wärme. Die Loggia bietet nicht nur einen herrlichen Ausblick, sondern auch einen ruhigen Ort zum Entspannen.

Neben den stilvollen Details und der durchdachten Raumaufteilung sorgt die Fußbodenheizung, die mit Gas über eine Zentrale im Keller gesteuert wird, für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima. Die hochwertigen Fliesen verleihen der Wohnung ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente.

Im oberen Geschoss eröffnet sich Ihnen ein flexibel nutzbarer Raum von über 20 qm. Ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder weiteres Wohnzimmer.

Mit ihrem einzigartigen Ausblick und den großzügigen Räumen ist diese Maisonette-Wohnung das perfekte Zuhause für Familien oder Paare, die nach einem besonderen Wohngefühl suchen.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 134,87 €, davon gehen 95,57 € in die Rücklage.
Die auf den möglichen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 292,77 €.**

Der Rücklagenstand zum Stichtag 31.12.2023 betrug 51.349 € für das gesamte Objekt, der Anteil für Ihre Wohnung liegt bei 5.488 €. Dieser Betrag geht mit dem Kauf an Sie über.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 500 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser ist sogar ein Download von bis zu 2.500 MBit/s möglich.

In unserem Exposé haben wir ansprechende Visualisierungen hochgeladen, um Ihnen zu zeigen,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

wie die Wohnung mit verschiedenen Einrichtungsmöglichkeiten und Gestaltungsideen aussehen könnte. Diese Bilder bieten Ihnen einen inspirierenden Einblick in das Potenzial der Wohnung und helfen Ihnen, sich vorzustellen, wie Ihr zukünftiges Zuhause individuell gestaltet werden könnte.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern sie nicht lange! Schicken Sie uns jetzt eine Anfrage und hinterlegen Sie Ihre Kontaktdaten für einen Besichtigungstermin.

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

Ausstattung

Wohnen mit Stil!

Beim Betreten dieser auf der vierten Ebene gelegenen Maisonette-Wohnung werden Sie direkt von einem einladenden Flur empfangen. Eine Garderobe lässt den Eingangsbereich immer aufgeräumt und einladend wirken.

Ihr Blick gleitet bereits in das geräumige Wohn- und Esszimmer, dessen Kaminofen für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten oder feuchtfröhliche Abende mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, der einen herrlichen Blick in die Ferne freigibt. Ideal, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen und die Weite der Umgebung zu genießen.

Der Wohnbereich ist nahtlos mit der modernen Küche verbunden, die perfekt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden ist. Möchten Sie den Kochlöffel in einer Landhausküche mit rustikalem Charme oder doch lieber in einer top modernen Küche mit allem Schnickschnack schwingen? Beides lässt sich verwirklichen.

Zwei helle Räume sind mit großen, lichtdurchfluteten Fenstern versehen, dadurch generiert sich sowohl im Schlaf- als auch im Kinderzimmer eine freundliche und helle Atmosphäre. Selbstverständlich lässt sich auch ein Arbeitszimmer oder eine Ankleide verwirklichen, je nach Bedarf und Wunsch.

Gleich rechts befindet sich die stilvoll gestaltete Badeoase, die keine Wünsche offenlässt. Ausgestattet mit Tageslicht zum Stylen, einer großen Badewanne, die zu Schaumbädern einlädt, einer bodenebenen Dusche für die schnelle Erfrischung, einem WC und einem großen Doppelwaschtisch mit Ablage für Ihre Kosmetika und Flakons. Ein praktisches separates WC auf dieser Ebene verhindert Störungen beim Entspannen.

Über eine Treppe, die ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, gelangen Sie in die obere Etage. Dieser großzügige Raum bietet unzählige Nutzungsmöglichkeiten und kann nach Ihren Vorstellungen flexibel eingerichtet werden. Die großen Fenster sorgen dafür, dass der Raum immer in angenehmes Tageslicht getaucht wird, wodurch er sich ideal als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Das Gebäude selbst bietet darüber hinaus zahlreiche Annehmlichkeiten: Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung, während im Erdgeschoss sowohl ein Waschraum als auch ein Fahrradabstellraum zur Verfügung stehen. Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz bereit,

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

sodass Sie stets flexibel sind.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und stehen Ihnen für alle Fragen jederzeit zur Verfügung.

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

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: <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

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

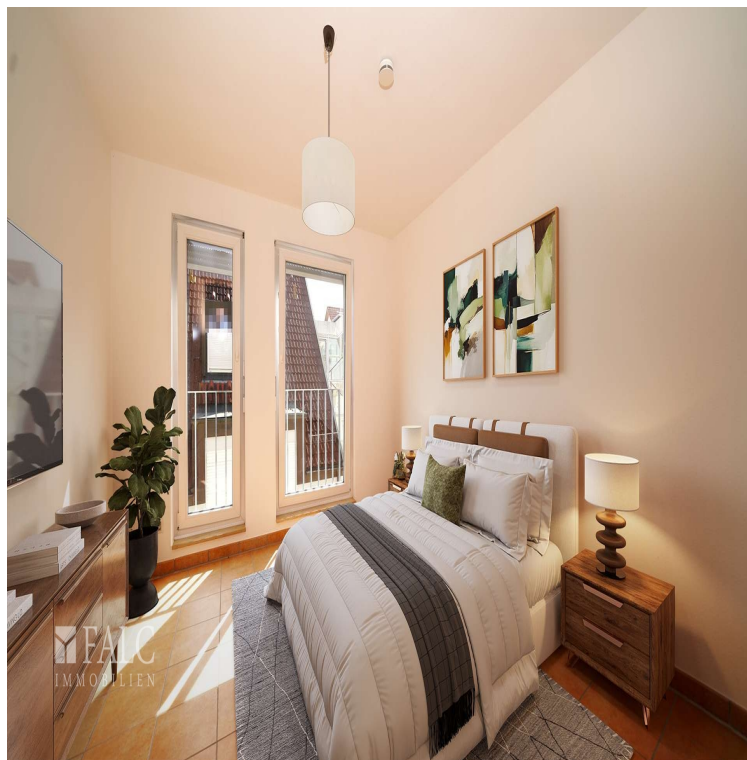
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

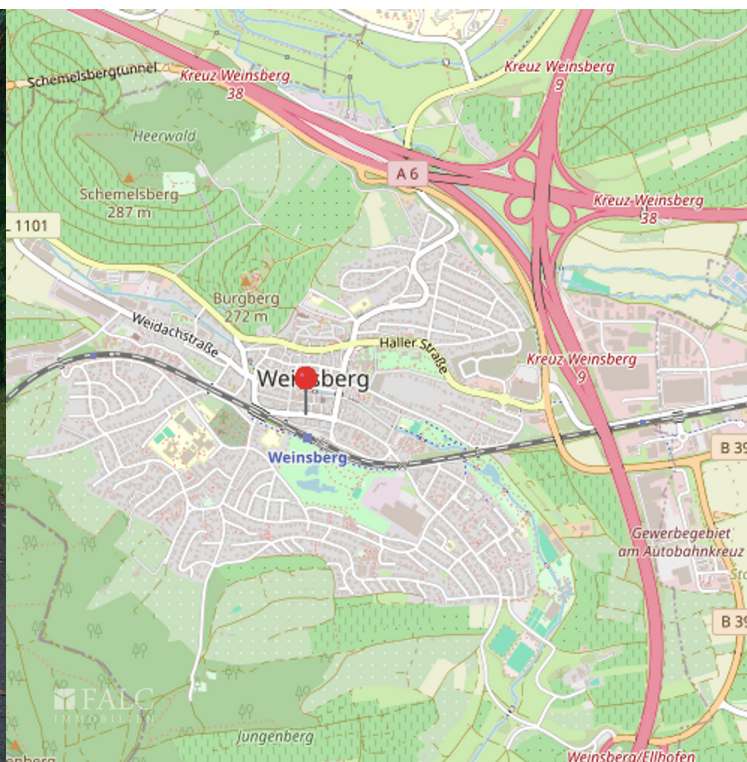
[Online ansehen](#)



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

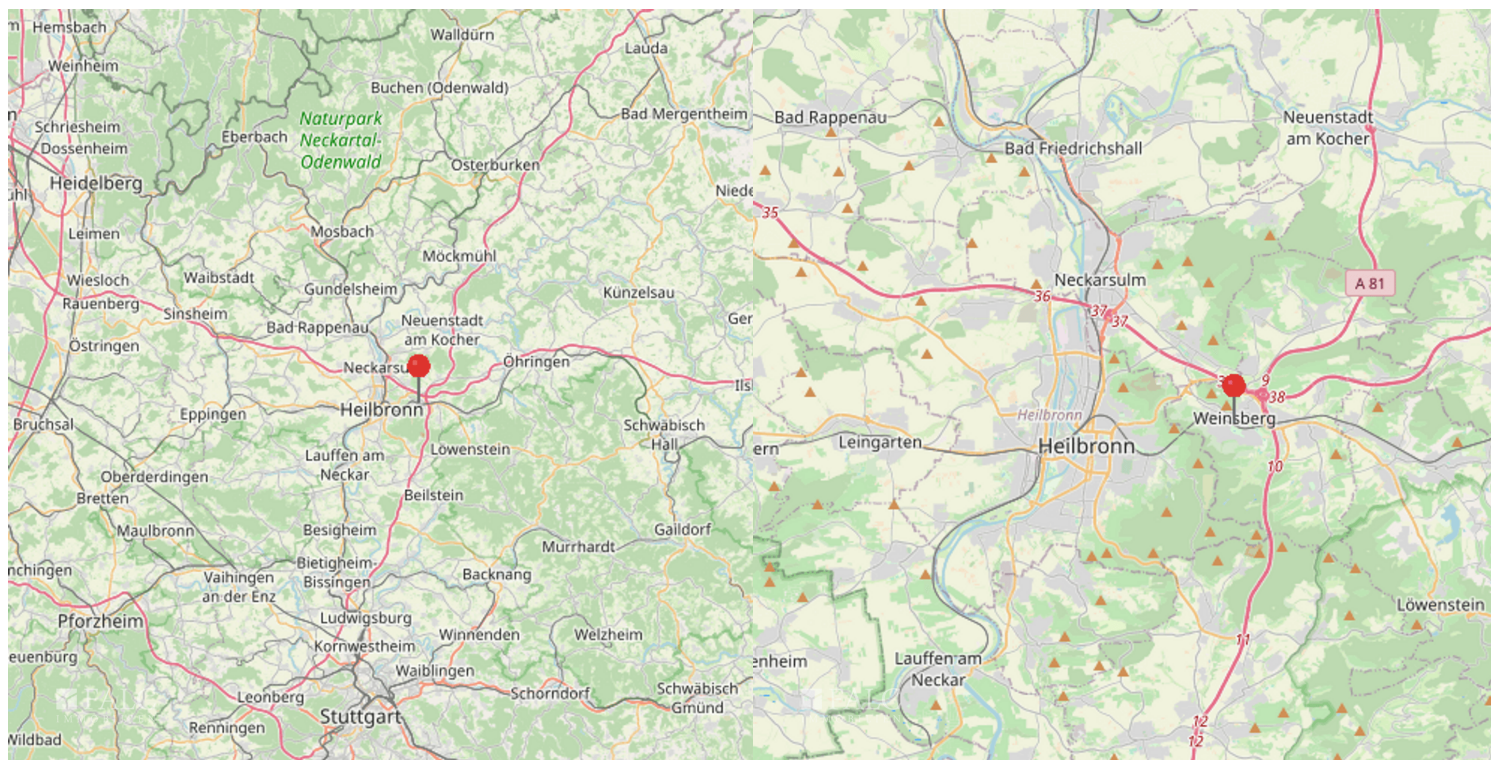
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)