*Objektnummer FALC-SLa-70126*

# *Viel (T)Raum auf zwei Etagen, auch fürs Alter - FALC Immobilien Heilbronn*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Kaufpreis*** | ***440.000,00 €*** |
| ***Kaufpreis pro m²*** | ***3.697,00 €*** |
| ***Provision*** | ***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Ir*** |
| | ***Exposé inkl. MwSt.*** |

| | |
|---|---|
| ***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*** |
| ***Befeuerung*** | ***Gas*** |
| ***Fahrstuhl*** | ***Personen*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Freiplatz*** |
| ***Gartennutzung*** | |
| ***Unterkellert*** | ***Keller*** |
| ***Abstellraum*** | |
| ***Gäste-WC*** | |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Verbrauchsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***08.08.2028*** |
| ***Energiekennwert*** | ***73 kWh/(m²*a)*** |
| ***Mit Warmwasser*** | ***Ja*** |
| ***Energieträger*** | ***Gas*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***B*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***09.08.2018*** |
| ***Geltende EnEV*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *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. Hier wurde bereits auf seniorengerechte Bedingungen geachtet - Ideal, wenn Sie heute schon an morgen denken.***

***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 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 großzügiger, bodenebener Dusche, 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 mit sehr niedriger Schwelle 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. Auch hier wurde schon weiter gedacht, ein Stromanschluss für einen Treppenlift ist bereits gelegt.***

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

***Direkt nebenan befinden sich liebevolle Pflegedienste, nur wenige Gehminuten befindet sich ein Seniorencafé, das diverse Veranstaltungen bietet.***

***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 MBit7s 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, 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.***

## *Ausstattung*

***Wohnen mit Stil!***

***Durch den modernen Aufzug erweist sich diese Wohnung als barrierefrei. 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 über eine sehr niedrige Schwelle, direkt auf die Loggia, die 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 Großraum-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, die Stromanschlüsse für einen Treppenlift sind bereits gelegt. Der 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, 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.***

## *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.***

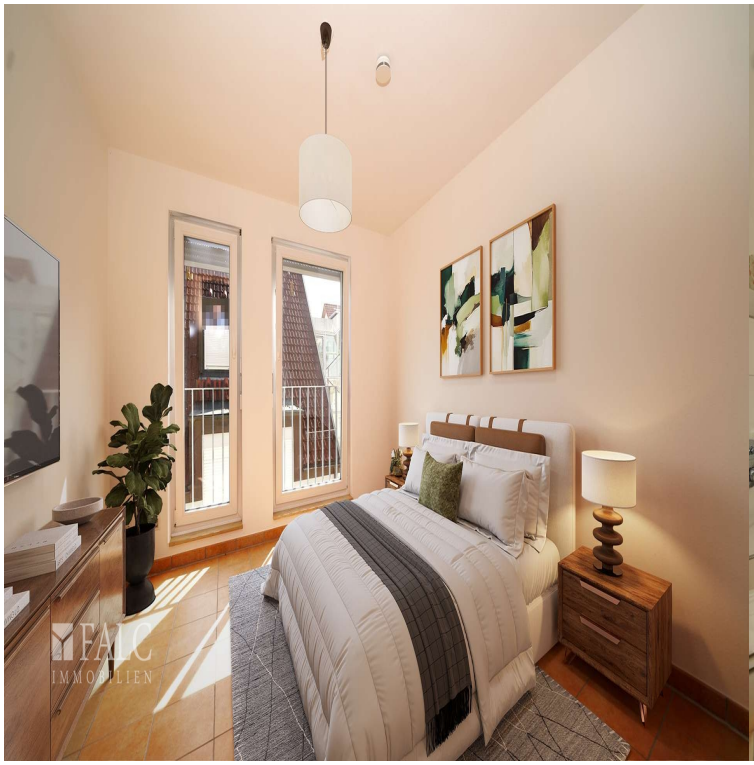
***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form 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.***

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

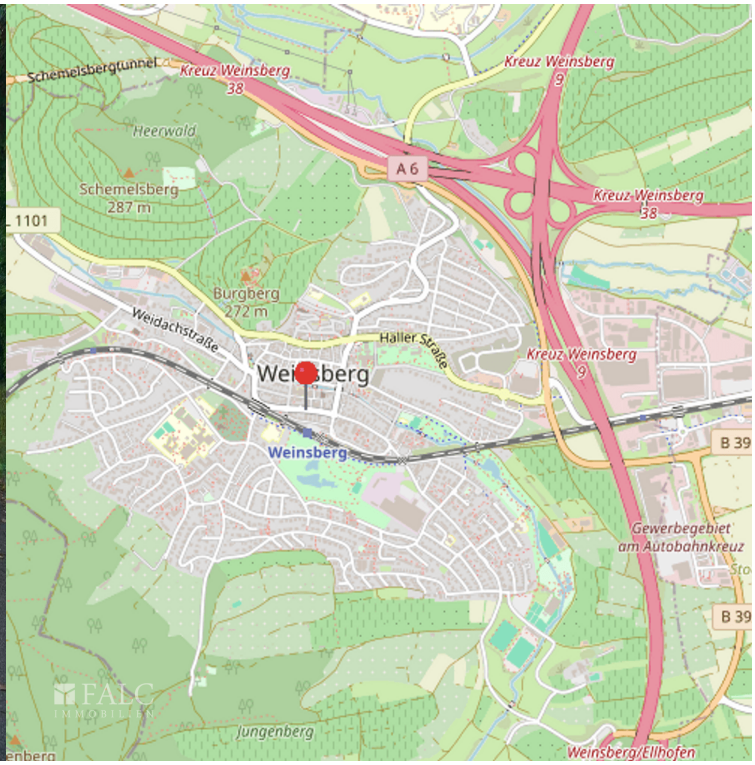
FALC
IMMOBILIEN

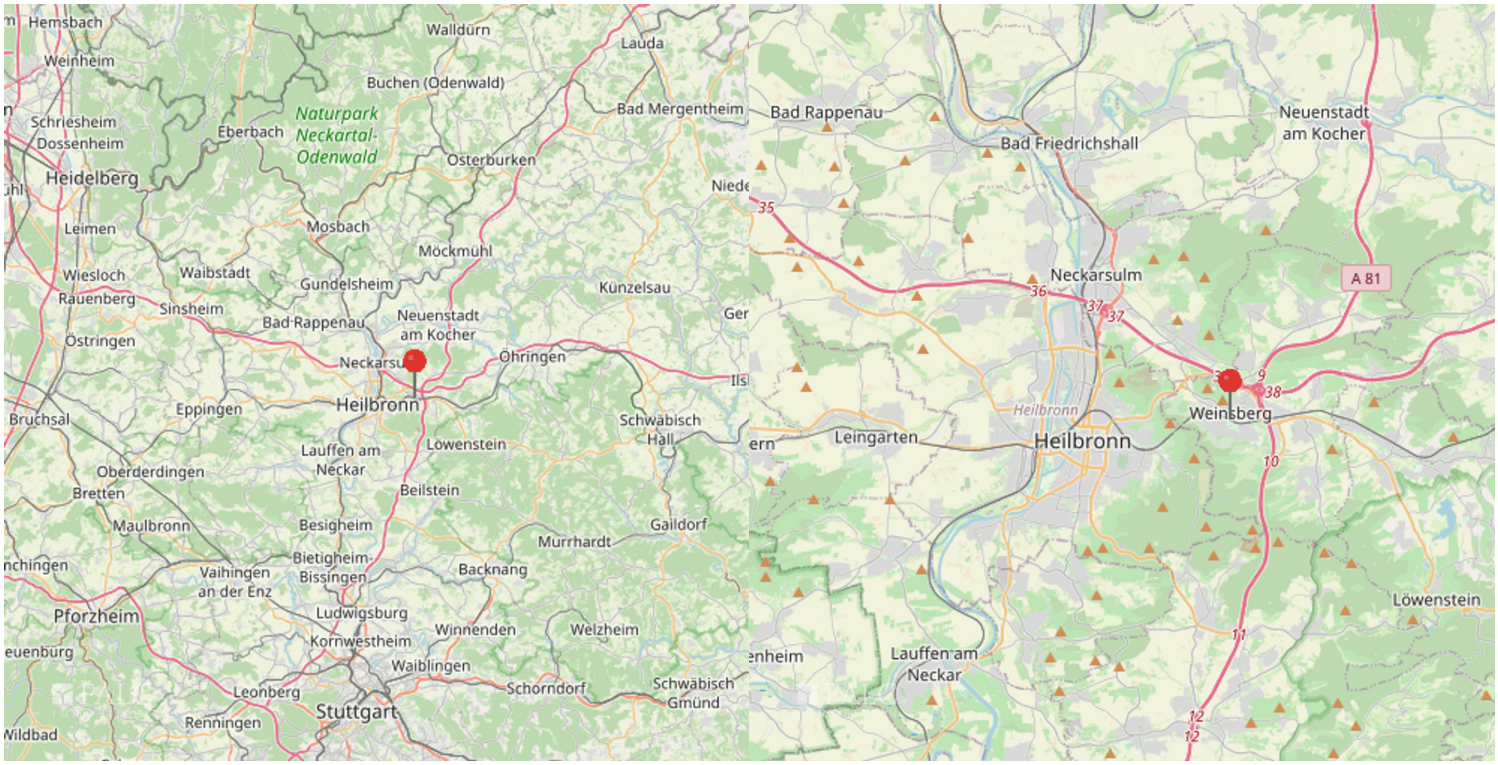
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN


Schemelsbergtunnel
Kreuz Weinsberg
38
Kreuz Weinsberg
9
Heerwald
A 6
Schemelsberg
287 m
Kreuz Weinsberg
38
1101
Burgberg
272 m
Weidachstraße
Haller Straße
Kreuz Weinsberg
9
Weinsberg
B 39
Gewerbegebiet
am Autobahnkreuz
B 39
FALC
IMMOBILIEN
Jungenberg
Weinsberg/Ellhofen




**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

Dachgeschoss (Ebene 3 & 4)

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net