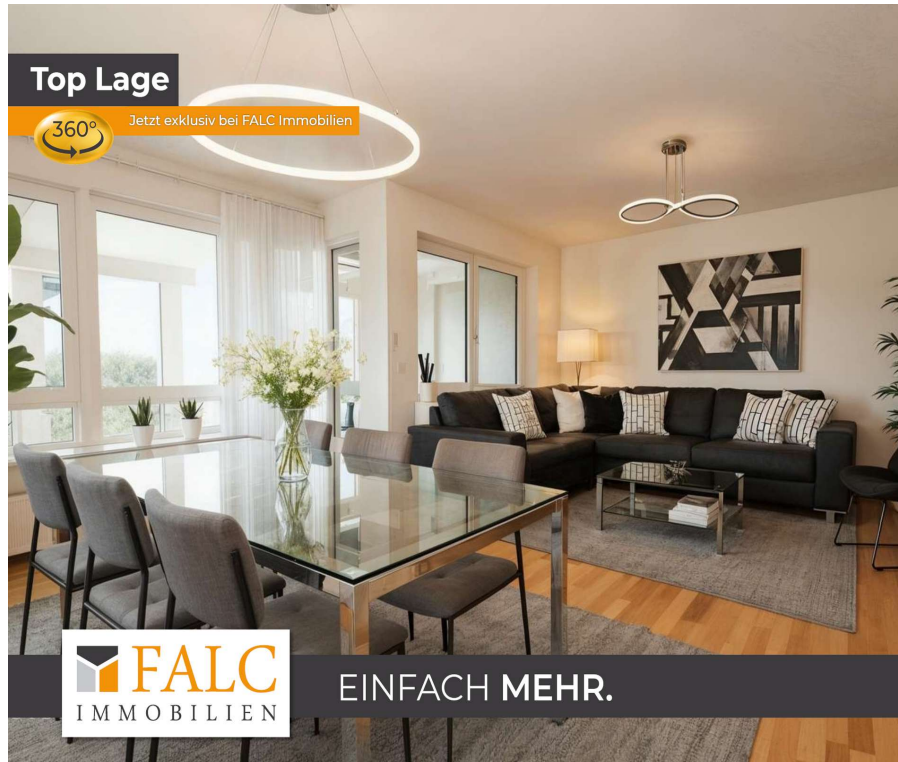




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-75379

## 3 Zimmer in ebenerdiger Lage, sofort bezugsfrei - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**345.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**4.259,00 €**

**Provision**

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

**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*

<b>Wohnfläche</b>	<b>81,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>2.067,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>84,7 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 Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.11.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>97.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.11.2018</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

*Treue Weiber, Reben und Romantik...*

*...so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit knapp 12.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.*

*Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten, einschließlich Gymnasium, die städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab. Der Wein- und Rosenrundweg oder auch der historische Stadtrundgang sind besondere Attraktionen, die allein schon einen Besuch wert sind.*

*Die charmante Wohngegend am Rande von Weinsberg zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, ideal für Immobilieninteressenten, die eine harmonische Balance zwischen Stadtleben und Natur suchen. Die nahegelegenen Spielplätze bieten Kindern abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und den Erwachsenen entspannte Aufenthaltsorte im Grünen.*

*In unmittelbarer Nähe sorgt der Naherholungspark Alte Ziegelei für erholsame Spaziergänge und bietet eine Oase der Ruhe, welche die Natur direkt vor die Haustür bringt. Für Familien mit jungen Kindern ist der Kindergarten in einem gemütlichen Spaziergang erreichbar, was den morgendlichen Alltag erleichtert.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden, mit Bushaltestellen in wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen gewährleistet ist. Für den Individualverkehr bieten die naheliegenden Autobahnen A6 und A81 eine hervorragende Anbindung, die weniger als 10 Minuten mit dem Auto entfernt sind, was Pendlern eine mühelose Anreise ermöglicht.*

*Für internationale Reisen ist der nächste Flughafen Stuttgart etwa eine Autostunde entfernt, somit öffnet sich die Welt auch für Geschäftsreisen oder Urlaubspläne. Insgesamt schafft die Umgebung mit gut ausgebauter Infrastruktur und Freizeitangeboten optimale Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Leben, vor allem für diejenigen, die in ein neues Zuhause investieren möchten.*

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**

**Drei Zimmer - das geht immer! Sofort bezugsfrei!**

**Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese wunderschöne, ebenerdige 3-Zimmer-Wohnung vorstellen, welches sich in einer charmanten Wohngegend am Rande von Weinsberg befindet.**

**Das Gebäude beheimatet insgesamt 6 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise erstellt. Hier wurde bereits weiter gedacht, denn zur angepriesenen Immobilie gehört ein ebenerdig erreichbarer, behindertengerechter Stellplatz, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein gemeinschaftlicher Spielplatz für den Nachwuchs.**

**Dieser Wohnraum verfügt auf knapp 81 m<sup>2</sup> über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Ost-Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und ein separates WC.**

**Pflegeleichtes PVC schmückt die Fußböden, die isolierverglasten Fenster mit Kunststoffrahmen lassen viel Licht und Luft herein, beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung.**

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:  
Nicht umlagefähige Kosten: 81,86 €, davon gehen 47,25 € in die Rücklage.  
Die auf einen Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 232,71 €.  
Monatlich werden 315,00 € abgebucht, hiervon würde 232,71 € der Mieter tragen.**

**Laut Mietspiegel könnten Sie bei einer Vermietung mit einer monatlichen Kaltmiete von 950 Euro rechnen.**

**Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 12.9.2024 : 57.264,16 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 3.774,74 €.**

**Zur Wahrung der Privatsphäre der bisherigen Mieter sind Innenbilder der Wohnung gestaged, wir bitten dies zu beachten.**

**Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!**

## **Ausstattung**

**Home sweet Home**

**Der Eingangsbereich der Wohnung, ebenerdig vom behindertengerechten Parkplatz zu erreichen,**

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

**heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie an der Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind hier Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt.**

**Rechter Hand erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich, der Laminat in warmer Holzoptik trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.**

**Ihre neue Terrasse gen Osten bietet Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagsorgen vergessen können. Genießen Sie hier Ihre erste Tasse Kaffee am Morgen und beobachten Sie den Tag beim Erwachen.**

**Darf's ein wenig Sonne mehr sein? Dann genießen Sie Ihren sich anschließenden Garten oder die Grünanlage, die der Hausgemeinschaft frei zugänglich ist.**

**Die Küchenfee des Hauses wird sich über einen hellen, freundlichen Küchenraum freuen. Träumen Sie von einer Landhausküche oder einer top modernen Küche? Richten Sie sich ganz nach Ihrem Wunsch ein.**

**Das Tageslicht-Bad ist ausgestattet mit einer großen Badewanne, die zu Schaumbädern einlädt und einer fast ebenerdigen Dusche, in der Sie sich erfrischen können, hier kann der Tag gut starten! Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist gelegt, zusätzlich steht ein Trockenraum im Untergeschoss zur Verfügung.**

**Nebenan hält das große Schlafzimmer alle Möglichkeiten offen. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!**

**Ein weiteres Zimmer bietet sich aufgrund der Größe als Kinderzimmer an, auch die Funktion als Gästezimmer oder Arbeitszimmer ist gegeben.**

**Ein ebenfalls ebenerdiger Kellerraum zur Aufbewahrung selten genutzter Gegenstände, der gemeinschaftlichen Fahrradraum und den Tiefgaragenstellplatz für Ihren PKW befinden sich im gleichen Geschoss. Dieser ist breiter ausgelegt, sodass sogar Menschen mit Gehbeschwerden oder im Rollstuhl genügend Platz zum Aussteigen haben oder Sie zusätzlich ein Motorrad mit einstellen können.**

**Diese Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und verspricht entspannte Stunden - verlieren Sie**

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*

***keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.***

**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)

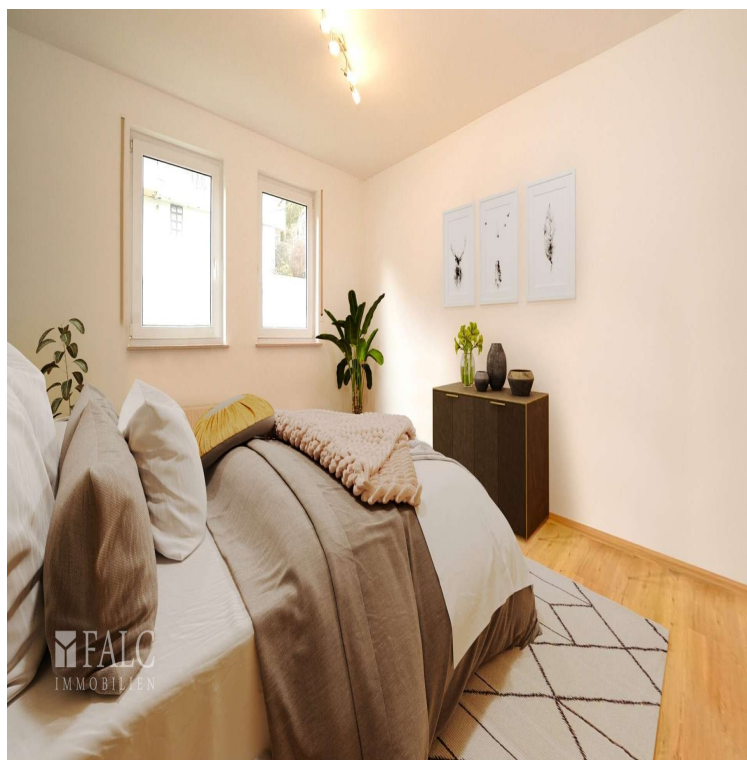
[Online ansehen](#)



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



FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN

**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)

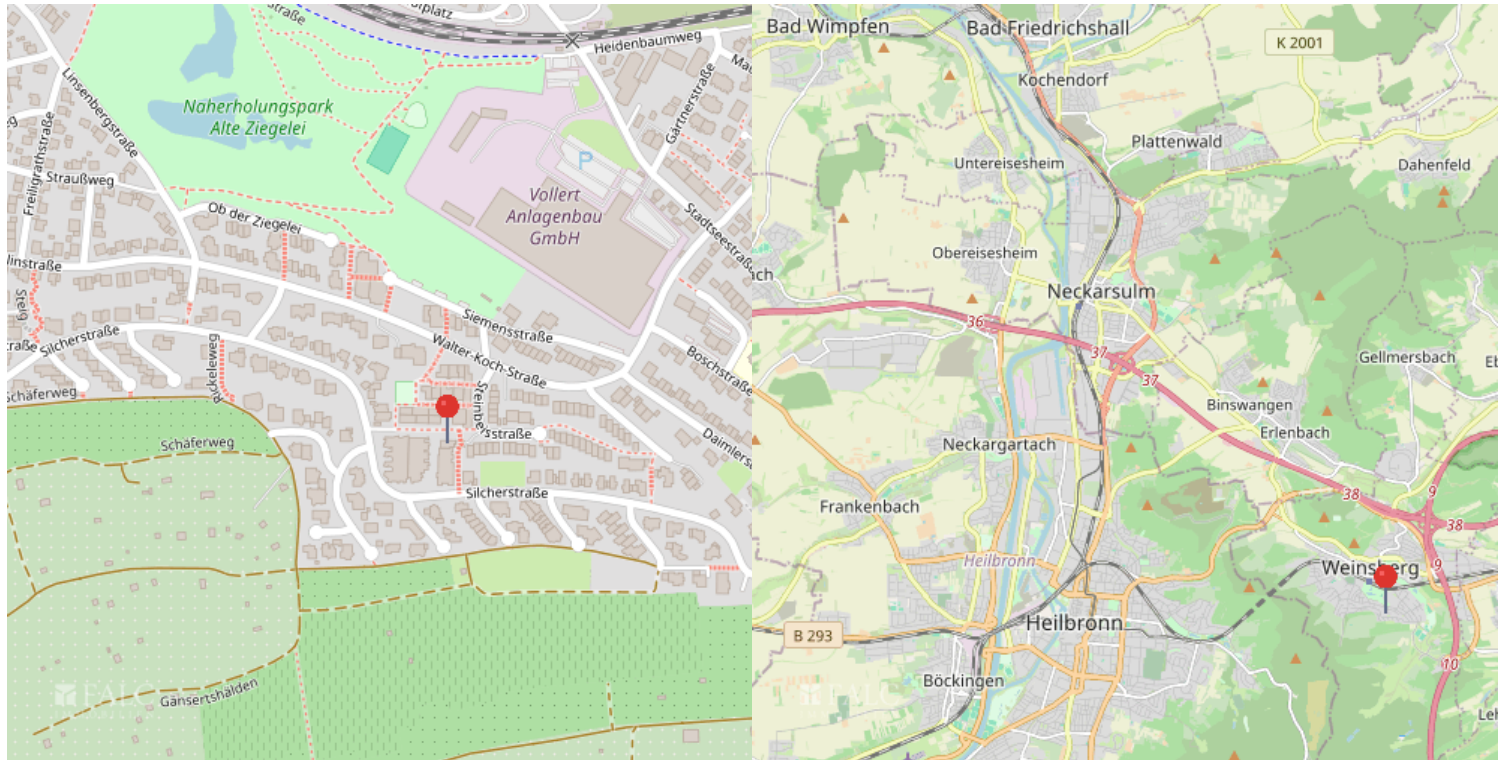
[Online ansehen](#)



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)

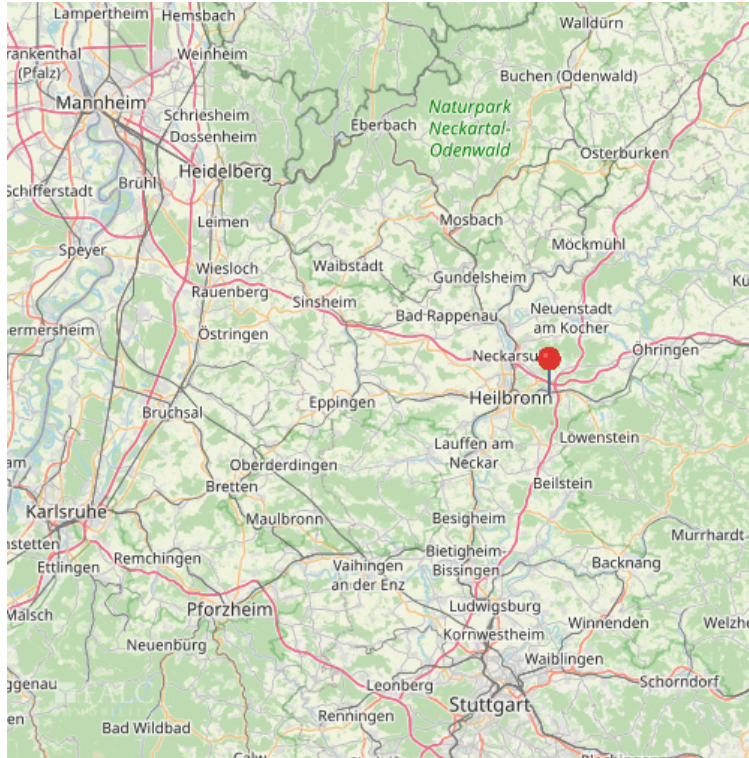
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**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](#)