



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort frei

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-SLa-81544

SOFORT einziehen und wohlfühlen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

200.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.667,00 €

Provision

**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	75,0 m²
Nutzfläche	1,6 m²
Grundstücksfläche	648,0 m²
Gesamtfläche	82,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2026
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

07.07.2027

122 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

D

07.07.2017

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Zentral und doch im Grünen

Die Immobilie befindet sich in einer charmanten Wohnstraße in Möckmühl-Ruchsen, eingebettet in einer ruhigen und grünen Umgebung. Diese Straße zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft und eine angenehme Bebauung aus, die Wohnqualität und Privatsphäre bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 200 Meter entfernt, was Ihnen eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen ermöglicht. Für längere Reisen profitieren Sie von der Nähe zur Autobahn A81, die in rund 15 Minuten erreichbar ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen in Stuttgart ist etwa eine Stunde Autofahrt entfernt und bietet weltweite Reisemöglichkeiten.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die geringe Entfernung zu den Geschäften ermöglicht spontane Besorgungen, ohne einen weiten Weg in Kauf nehmen zu müssen.

Obwohl das Angebot an kulturellen und Abendunterhaltungsaktivitäten in der Nähe begrenzt ist, bietet die Region eine exzellente Auswahl an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Verschiedene Sportanlagen und Wanderwege in der Umgegend bieten ausreichend Gelegenheiten für Aktivitäten im Freien und fördern somit einen gesunden und aktiven Lebensstil.

Abgerundet wird das Umfeld durch ein freundliches und sicheres Wohnklima, ideal für diejenigen, die Ruhe und Erholung in einem ländlichen Ambiente suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In Möckmühl werden Ihre Träume wahr ...

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung im ersten Geschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich inmitten von Möckmühl-Ruchsen befindet.

Das Gebäude beheimatet insgesamt 6 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1995 in massiver Bauweise erstellt. Zum neuen Jahr 2026 wurden die Türen getauscht und ein neuer Boden verlegt. Im Bad wurden ein neues Fenster und ein neuer Heizkörper eingesetzt.

Zur angepriesenen Immobilie gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss und ein gemeinschaftlicher Spielplatz für den Nachwuchs.

Dieser Wohnraum verfügt auf über 74 m² über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC.

Pflegeleichtes PVC schmückt die Fußböden, die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Gasetagenheizung, die Heizkreispumpe wurde erst 2020 getauscht.

*Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 99,44 €, davon gehen 38,75 € in die Rücklage.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 277,69 €.
Monatlich werden 378,00 € abgebucht, hiervon trägt 277,69 € der Mieter.*

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 19.05.2024: 53.836,91 €. Der Anteil für diese Wohnung beträgt: 8.344,72 €.

Laut Mietspiegel können Sie eine monatliche Kaltmiete von 650 € generieren, das Objekt steht frei und kann sofort bezogen werden.

Bitte beachten Sie, dass Bilder gestaged wurden, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Wohnung möbliert aussieht.

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

Ausstattung

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

Kommen Sie herein und erkunden Sie Ihren neuen Wohn(t)raum!

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Eine Garderobe bietet genügend Platz, um Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher und ordentlich zu verwahren.

In amerikanischer Weise befinden Sie sich direkt im Herzen der Wohnung, ihr Blick fällt von hier aus direkt in Ihr lichterfülltes, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Balkon, das Zentrum der Wohnung. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten, die große Fensterfront trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei.

Ihr neuer Balkon bietet Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können. Nach Westen ausgerichtet, genießen Sie hier ein Gläschen Wein mit Ihren Liebsten und betrachten den Sonnenuntergang. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für den Wäscheständer oder die Partybeleuchtung.

Das große, helle Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, verbringen Sie erholsame Stunden in Ihrer behaglichen Traumoaase und starten Sie ausgeruht in den Tag.

Ein weiteres Zimmer bietet sich als Kinderzimmer an, selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne wartet hier auf Styling, Schaumbäder und kühle Erfrischungen. Ein separates WC verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Abgerundet wird die Wohnung mit einer großzügigen Küche, mit viel Stauraum für Vorräte und Utensilien. Ein leistungsstarker Backofen, ein Induktionskochfeld mit eingebautem Dunstabzug und eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination lässt die Küchenfee frohlocken und verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Ein Ihnen zugewiesener und abschließbarer Kellerraum ist ebenfalls vorhanden und bietet weiteren Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich brauchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns noch heute eine unverbindliche Anfrage. Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

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](#)



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](#)



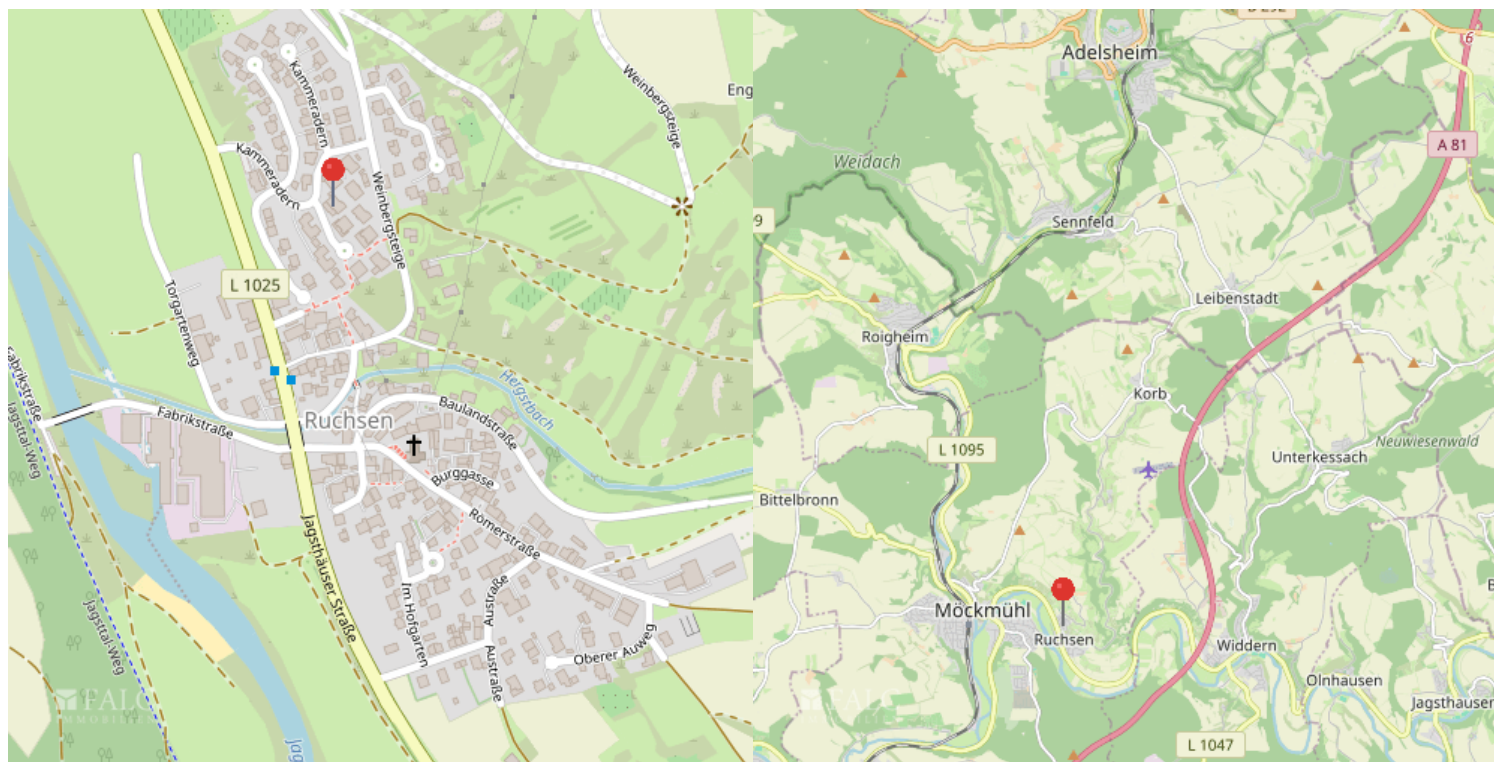
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

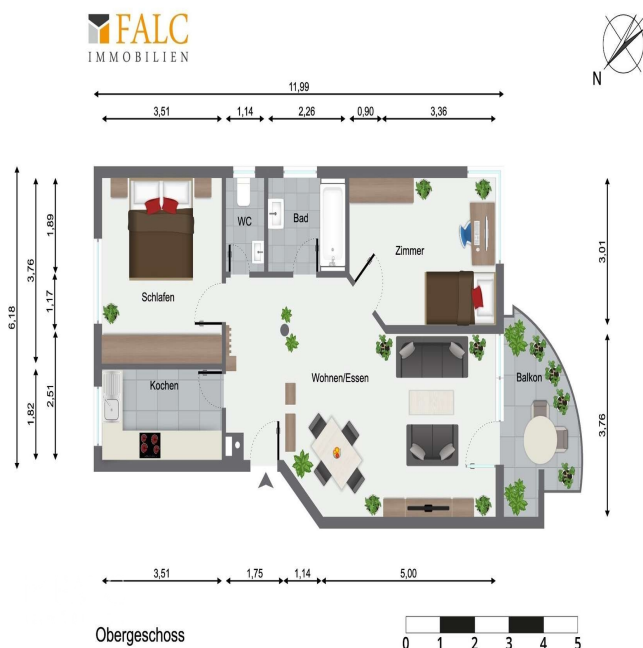
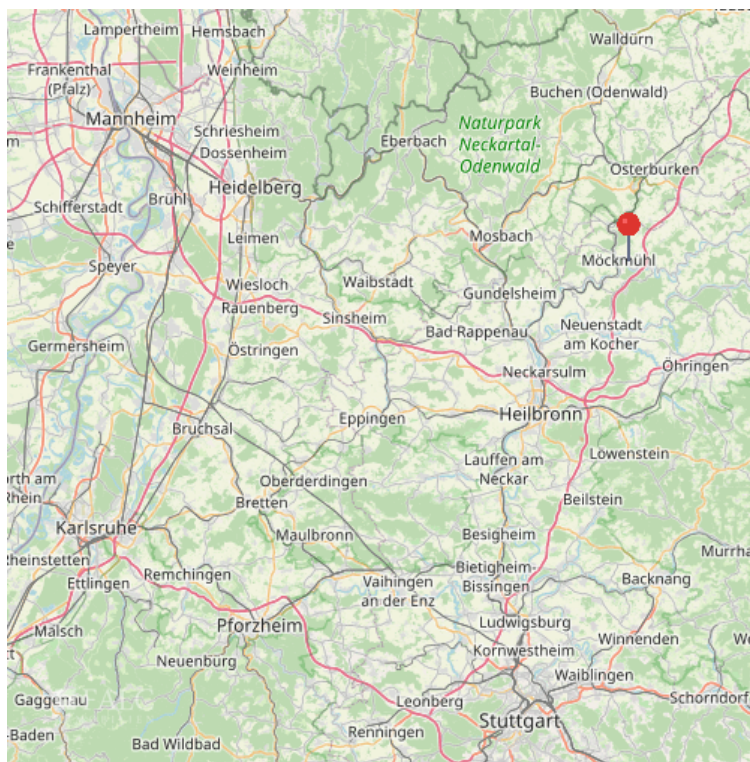
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)