



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-51140

## Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in Heilbronn-Neckargartach! - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

450.000,00 €  
5,95 % 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>68,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>81,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>84,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>150,3 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>Baujahr</b>	<b>1975</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuernung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>15.06.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>170 kWh</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.06.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Neckargartach - idealer Ausgangspunkt für Arbeit und Freizeit**

**Die Immobilie befindet sich in Neckargartach, in idealer Ausgangslage zu den SLK-Kliniken Heilbronn. Da die Autobahn ebenfalls nicht weit ist, gilt der Ort auch als ideale Heimat für Pendler.**

**Neckargartach als Stadtteil der Käthchen-Stadt Heilbronn befindet sich im Nordwesten des Zentrums. Der Ortsname ergibt sich daraus, dass der Fluss Lein, der früher Gartach genannt wurde, in diesem Stadtteil in den Neckar mündet.**

**Ein Highlight des Viertels ist die zentrale und doch ruhige Lage in einer grünen und familienfreundlichen Umgebung. Eine grüne Oase ist der Leinbachpark, zu dem auch der historische Industriepark mit der Correll'schen Hammerschmiede und dem Pumpwerk aus dem 19. Jahrhundert gehört. Im Sommer 2009 konnte der Ausbau des Parks weiter vorangetrieben werden - auf dem rund 2000 Quadratmeter großen ehemaligen Raiffeisengelände entstand so ein neuer, zentraler Dorfplatz am Ufer von Lein- und Krebsbach. In Neckargartach herrscht zudem mit mehr als 30 Vereinen ein ausgesprochen reges Vereinsleben, sodass der Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt sind.**

**Vom Kindergarten bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen in der Umgebung vertreten, und auch die Hochschule Heilbronn hat in Sontheim mit rund 4100 von insgesamt 8300 Studierenden ihren Hauptstandort. Der Bildungscampus wiederum ist zentral in der Stadt gelegen und ebenfalls gut erreichbar.**

**Mit den SLK-Kliniken beherbergt Neckargartach eines der modernsten Krankenhäuser im Land, welches sukzessive erweitert wird. Auf dem neuesten Stand befinden sich zudem die 2011 eingeweihte Klinik für Neurologie sowie die 2007 eingeweihte Kinderklinik, die mit jährlich mehr als 10.000 kleinen Patienten zu den fünf größten Kinderkliniken in Baden-Württemberg zählt. Auch die medizinische Versorgung ist hier also optimal.**

**Im Nordwesten von Neckargartach, räumlich vom Ortskern und dem Gewerbegebiet im Norden des Ortes getrennt, liegt das Gewerbegebiet Böllinger Höfe. Hier haben sich rund 140 Betriebe niedergelassen, mit mehr als 5.000 Arbeitsplätzen in Industrie, Handwerk, Großhandel und Logistik. Auch der zweitgrößte Produktionsstandort von Audi befindet sich ganz in der Nähe und bietet eine Vielzahl von modernen Arbeitsplätzen.**

## Objektbeschreibung

**Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen dieses Wohn- und**

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

**Geschäftshaus im Herzen von Heilbronn-Neckargartach vorstellen zu dürfen.**

**In TOP gelegener Lage in Neckargartach, Heilbronn wurde das Haus 1975 in massiver Bauweise erbaut und teilt sich in 4 Etagen auf. Das Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss stellt Ihnen eine Gesamtfläche von über 150 m<sup>2</sup> zur Verfügung, indem sich im 1. OG eine Küche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein Abstellraum sowie ein lichtdurchflutetes Badezimmer befindet. Das Hauptschlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss und ist durch das Treppenhaus vom 1. Obergeschoss zügig zu erreichen.**

**Hinzu gehört im Erdgeschoss eine bereits vermietete, vollausgestattete Gewerbefläche, in denen sich knapp 50 m<sup>2</sup> (Verkaufs-)Fläche erstrecken. Das Erdgeschoss wird derzeit als Friseursalon genutzt und wurde umgehend weit vom Mieter renoviert.**

**Das Untergeschoss bietet Ihnen eine Fläche von über 28 m<sup>2</sup> mit einem Abstellraum, einem Pausenraum der für die Mitarbeiter des Friseursalons genutzt wird sowie ein sep. WC.**

**Die Wohnung im 1. OG/DG ist ebenfalls vermietet. Während sich der Alltag im Obergeschoss widerspiegelt, findet sich Ihr Rückzugsort als separates Zimmer mit Abstellraum im Dachgeschoss wieder.**

**Die aktuellen monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich für die Obergeschoss-Wohnung auf 1.200 € (warm).**

**Die Ladenfläche bietet Ihnen ebenfalls monatliche Mieteinnahmen von 1.200 € (warm).**

**Somit ergibt sich ein monatlicher Ertrag aller Mieteinnahmen von 2.400 Euro inkl. der Nebenkosten (Warm). Jährlich gesehen wären dies 28.800 Euro (warm), die Sie mit diesem Objekt erwirtschaften können.**

**Beheizt wird dieses top gelegene Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gasheizung.**

**Jegliche Einkaufstätigkeiten oder Alltagsaufgaben sind unmittelbar von diesem Schmuckstück aus zu erledigen. Ob Bushaltestellen, Restaurantbesuche, Lebensmittel- und Lotteriegeschäfte, Schulen, Kitas und vieles mehr sind in wenigen Minuten zu erreichen. Ideal für Menschen, die eine zentrale Umgebung bevorzugen.**

**Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Wohnung aussehen kann, sobald diese eingerichtet ist.**

**Sie wollen sich einen ersten Eindruck verschaffen? Kein Problem. Genießen Sie mit unserem 360-Grad-Immobilienrundgang erste Einblicke! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in Ihrem**

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*

***Browser ein und genießen Sie die Show: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3061764>***

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

*Hereinspaziert...*

*und begrüßen Sie im Erdgeschoss Ihre Gewerbefläche, indem sich derzeit ein vollausgestatteter Friseursalon befindet. Der Salon wurde umgehend weit vom Mieter renoviert und bietet Ihnen 5 Friseurplätze, einen Wartebereich für bis zu 3 Personen, 2 Waschbeckenbereiche, ein Thekenbereich und ein sep. WC für Mitarbeiter und Kunden. Auf der Gewerbefläche erstreckt sich ein einladender heller Laminatboden. Die Wände sind im dekorativen Ziegelstein-Design gehalten, der jeglichen Kunden eine wohl ergehende Atmosphäre bietet.*

*Das Untergeschoss bietet ebenfalls einen Pausenraum, einen Abstellraum und ein WC für Ihren Mieter der Gewerbefläche.*

*Betreten Sie den Haupteingangsbereich lädt Sie Ihr großzügiger Treppenhausbereich ein, indem Sie in wenigen Sekunden die Hauptwohnung im 1. Obergeschoss erreichen.*

*Betreten Sie Ihre Eingangstüre erwartet Sie ein offener Flurbereich, der Sie mit hellgrauen Laminat begrüßt und Sie direkt zu Ihrem Wohn- und Esszimmer führt. Hier erwarten Sie ca. 30 m<sup>2</sup> (Wohlfühl-)Fläche und somit ausreichend viel Platz, um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorzunehmen.*

*Die Küche befindet sich direkt nach dem Eingang links und bietet Ihnen oder Ihrem Mieter ein einzigartiges Kocherlebnis mit einer Fläche von feinen 7 m<sup>2</sup>. Jegliche Lebensmittel und Gewürze sind hier gut verstaut und griffbereit!*

*Das kleine aber feine Tageslichtbadezimmer besteht aus pflegeleichten Badfliesen, indem sich ein WC, eine großzügige Badewanne mit Milchglasschutz und ein Waschbeckenbereich mit eingebautem Badeschrank befindet. Hier steht Ihnen oder Ihrem Mieter die tägliche Morgen- und Abendroutine nichts mehr im Weg!*

*Durchlaufen Sie einen kurzen Weg nach oben gelangen Sie in Ihre wohlfühlende Schlafoase im Dachgeschoss, in dem Sie ungestört und voller Ruhe sorglose Nächte verbringen können. Hier erstrecken sich über 19 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf pflegeleichtes Laminat. Für eine Büroecke und einer Kommode wäre hier ebenfalls Möglichkeiten geboten. Einen Abstellraum im Dachgeschoss findet sich im Flurbereich wieder. Hier könnte man einen Ankleideraum nach Wunsch und Größe verwirklichen. Somit wäre Ihre neue Schlafoase bestens ausgestattet.*

*Wir konnten Ihr Interesse wecken und Sie können es kaum erwarten zu besichtigen? Dann*

**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*

***schicken Sie uns jetzt eine Anfrage!***

**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*

## **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 5,95 % 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***

***E-Mail: [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***

**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)



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](#)



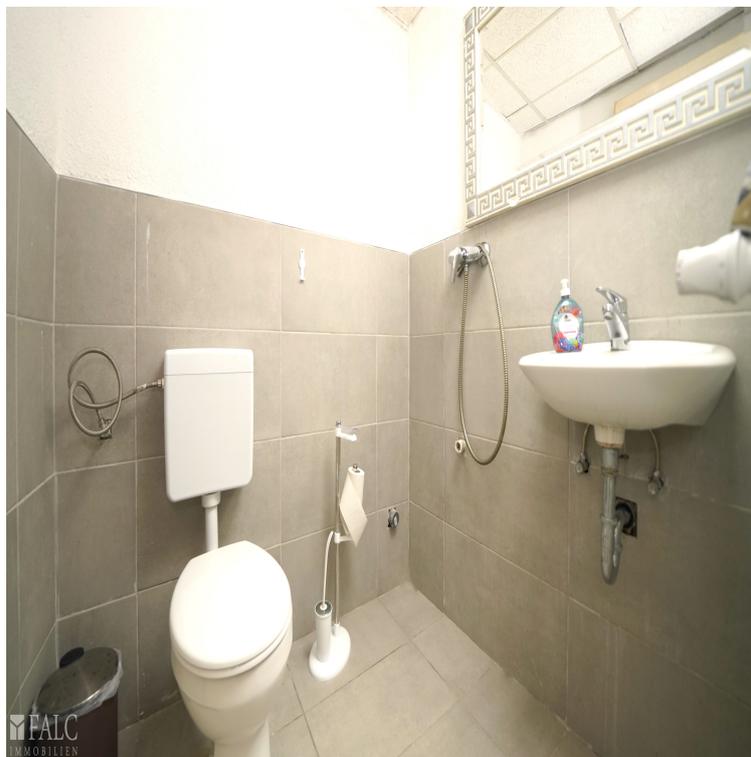
WP



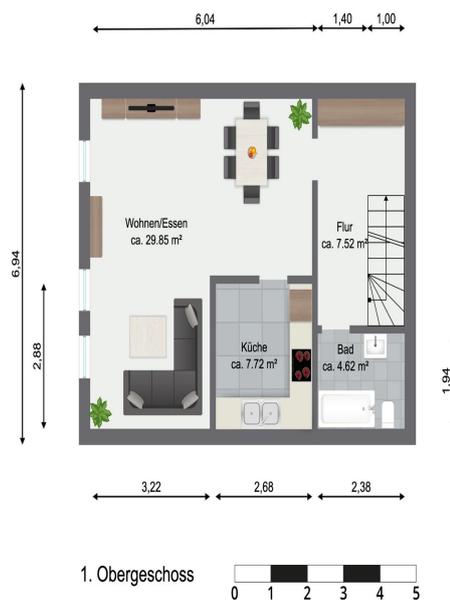
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



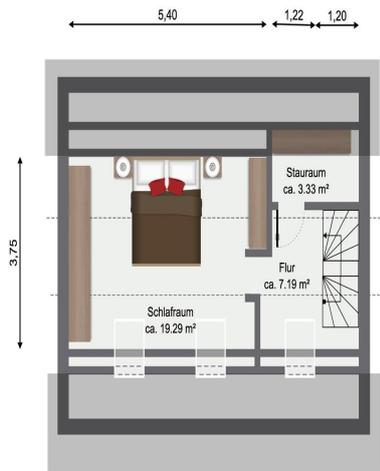


WP

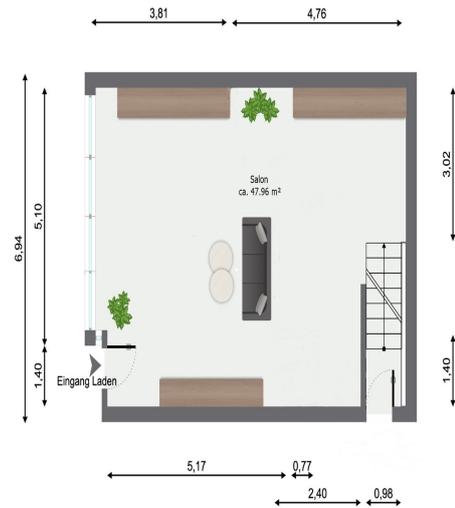
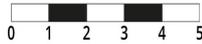
# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER



2. Obergeschoss



Erdgeschoss



**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](#)

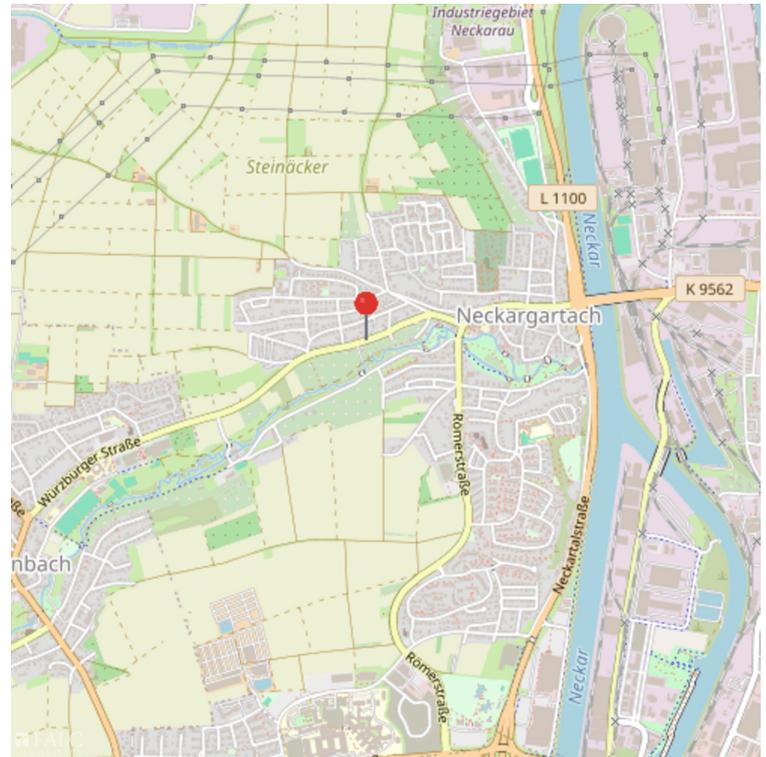
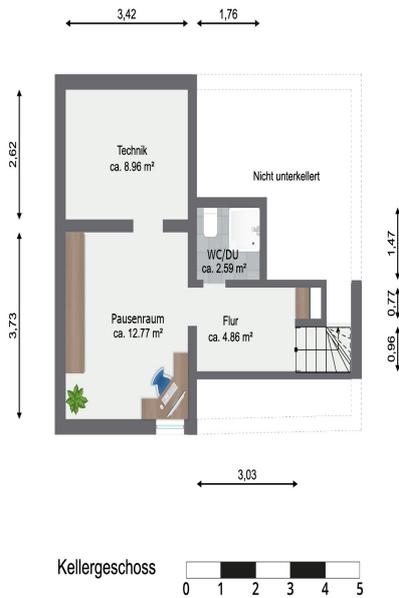


WP Immo Manager

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)

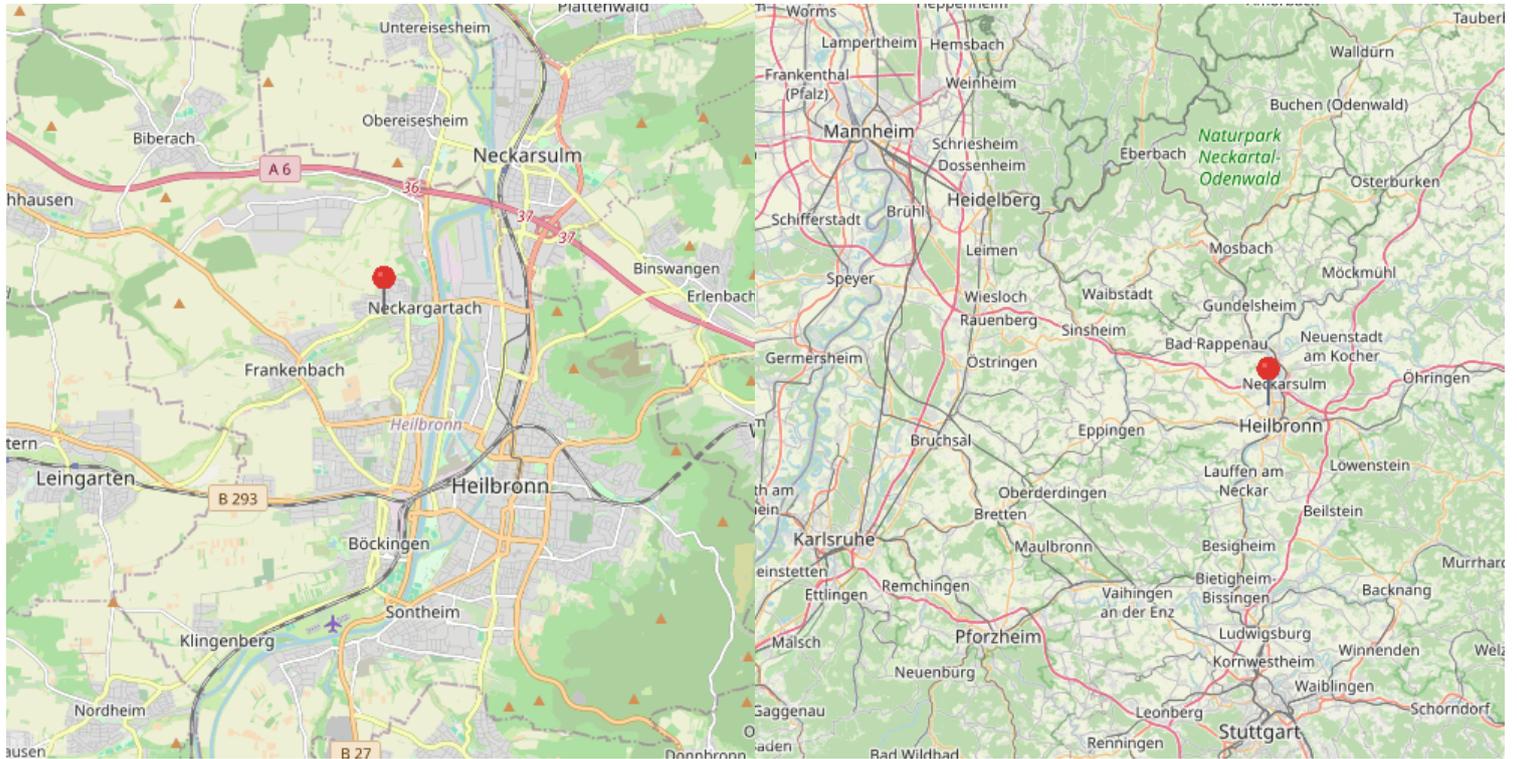
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**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](#)