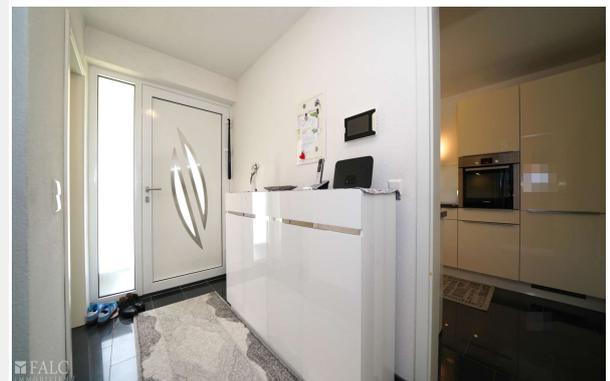




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-51789

Ihr neuer Lebensmittelpunkt - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

550.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
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	139,9 m²
Nutzfläche	23,9 m²
Grundstücksfläche	256,0 m²
Gesamtfläche	163,8 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1959
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2023
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.06.2034
Energiebedarf	115
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	27.06.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Mit über 22.000 Einwohnern ist Böckingen nach der Kernstadt der größte und älteste Stadtteil Heilbronn's. Bereits 1933 wurde er eingemeindet. Besonders Alt-Böckingen hat sich aber einen eigenen Charakter bewahrt. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden. Mit Nähe zu Autobahnanschlüssen der A6 und A8 liegt Heilbronn Böckingen zentral.

Große Gewerbegebiete entwickelten sich entlang der Neckargartacher-Straße und nördlich der Großgartacher-Straße. Die „Seeräuber“ genannten Böckinger und die Einwohner der angrenzenden Gemeinden und Stadtteile werden von den Einzelhändlern und Dienstleistern im Stadtteil umfassend versorgt und betreut. Das Böckinger-Handwerk genießt überörtliche Bedeutung.

Zwei Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, eine Realschule und ein Gymnasium decken alle Schularten ab, außerdem gibt es mehr als ein Dutzend Kindergärten.

Zahlreiche Institutionen und Vereine prägen heute das öffentliche Leben, darunter auch der im Jahre 1906 gegründete Gewerbe- und Handelsverein Heilbronn-Böckingen e.V.

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

Objektbeschreibung

Ihr neuer Lebensmittelpunkt!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen dieses ansprechende Reihemittelhaus in Heilbronn-Böckingen vorstellen zu dürfen, welches die Herzen von Familien erobert.

Dieses idyllisch gelegene Schmuckstück wurde im Jahr 1959 auf einem 256 m² großen Grundstück in Heilbronn erbaut und in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert. Zuletzt wurde die Dämmung und die Fassade erneuert, dies geschah im Jahr 2023. Im Jahr 2016 wurde die Heizung komplett erneuert, die Stromleitungen und der Kamin wurde neu eingebaut. Das Dach wurde 2013 erneuert. Mit einer Wohnfläche von circa 139,94 m² bietet dieses Haus Ihnen genügend Platz für Ihre Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Möglich wäre sogar eine Wohnfläche von 188,14 m², durch das Studio im Dachgeschoss. Auf insgesamt drei Etagen können Sie in vier Räumen mit einem offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin, einer modernen Einbauküche, einem Tageslicht-Bad, einer Gäste-Toilette, einem Balkon und einer Terrasse Ihre Wohnträume verwirklichen. Das ausgebaute Untergeschoss bietet Ihnen zwei zusätzliche Räume, von denen einer mit einer praktischen Küchenzeile ausgestattet ist. Diese Räumlichkeiten können ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder Büro genutzt werden. Ein weiteres Badezimmer im Keller sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Zudem finden Sie hier einen Wasch- und Technikraum, der Ihnen ausreichend Platz für Hauswirtschaft und Lagerung bietet. Eine grüne Oase sowie eine Garage komplettieren dieses Angebot.

Dieses Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Fenster, Fassade, Leitungswassernetz und Heizung wurden in den letzten 10 Jahren erneuert. Zudem wurden die Bäder, Bodenbeläge und Wände sowie die Fassade in den letzten 5 Jahren aufwendig renoviert.

Doppelt verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick. Die Fußböden sind mit modernen Fliesen und hochwertigem Laminat belegt. Beheizt wird Ihr neues Zuhause mit Gas über eine Zentralheizung von Viessmann.

Für schnelles Internet mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload ist gesorgt, mit Glasfaser, das derzeit verlegt wird, sind sogar 1.000 MBit/s im Download möglich.

Sie würden sich das Haus am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:

Ausstattung

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

Die goldene Mitte - dieses Reihenmittelhaus hat Ihnen einiges zu bieten!

Ihr neues Zuhause befindet an einer ruhigen Nebenstraße in Heilbronn-Böckingen. Eine eigene Garage schützt Ihren PKW vor Wind und Wetter.

Wenige Stufen führen Sie zur weißen Eingangstüre mit Glaseinsatz, durch die Sie den hellen, freundlichen Eingangsbereich betreten. Im Flur ist ausreichend Platz für eine Garderobe, um Ihre Jacken, Taschen und Schuhe ordentlich zu verstauen. Zu Ihrer Rechten finden Sie auch gleich das praktische Gäste-WC mit einem Fenster zur Belüftung.

Über den Flur erreichen Sie die großzügige Einbauküche, die mit edlen Hochglanzschränken viel Stauraum für Vorräte und Kochutensilien schafft. Ein großer Kühlschrank, eine Spülmaschine, ein Herd mit Dunstabzug, sowie ein Backofen in Sichthöhe laden sofort dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Momente zu genießen. Das große Fenster sorgt nicht nur für eine helle Atmosphäre, sondern bietet auch einen Blick nach draußen.

Der offene Wohn- Essbereich ist einladend gestaltet und bietet einen harmonischen Übergang zwischen Wohnen und Essen. Zusätzlich sorgt der moderne Kamin für wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Die breite Fensterfront durchströmt den Wohnraum mit viel Tageslicht und ermöglicht einen herrlichen Blick in den schönen Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zum ausruhen, entspannen und die Natur genießen einlädt. Das gesamte Erdgeschoss ist mit modernen, glänzenden Fliesen im Großformat ausgestattet.

Die elegante Treppe aus dunklem Stein führt vom Erdgeschoss in den Flur des Obergeschosses. Dort erwartet Sie das geräumige Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, um die frische Luft zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Für Ihren Nachwuchs bietet Ihnen das Obergeschoss zwei weitere Zimmer, eines davon ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Der Boden ist belegt mit einem hellen und hochwertigen Laminat-Boden.

Das Familienbad ist vollständig gefliest und in einem modernen Farbschema aus Weiß und Grau gehalten. Es begrüßt Sie mit einer großzügigen Walk-in-Regendusche mit verspiegelter Glastrennwand, einem Handtuchheizkörper, einem WC, einem großen Spiegel, und einem Waschbecken mit Unterschrank um Ihre Badutensilien und Pflegeprodukte zu verstauen. Hier steht Ihrer Morgen – und Abendroutine nichts mehr im Weg. Das Bad wurde in den letzten 5 Jahren komplett neu gestaltet und bietet Ihnen eine tolle Modernität.

Das Obergeschoss verfügt zusätzlich über einen geräumigen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände, Werkzeuge oder saisonale Dekorationen bietet –

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

alles sicher verstaut und leicht zugänglich.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Untergeschoss, das weiteren Wohnraum für Sie bereithält. Mit einem eigenen Zugang zum Garten, sowie einer Küchenzeile und ausgestattet mit hellen, großen Fliesen, bieten sich hier besonders flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Ob ein großes Büro, ein Gästezimmer oder doch lieber ein Fitnessraum? Hier kann jede Vorstellung Realität werden.

Zögern Sie nicht länger! Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einmalige Angebot zu entdecken, und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen 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

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. 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

[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

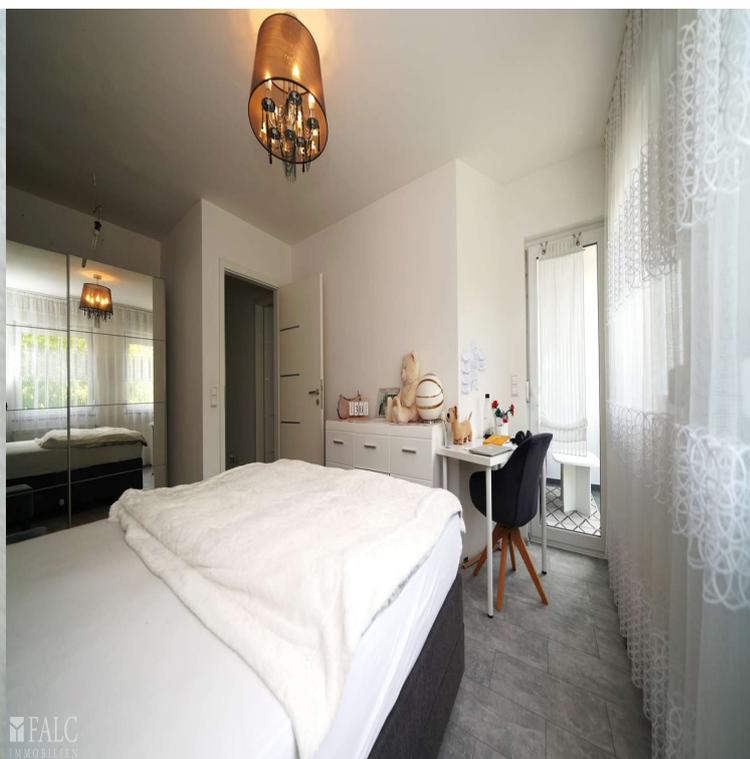
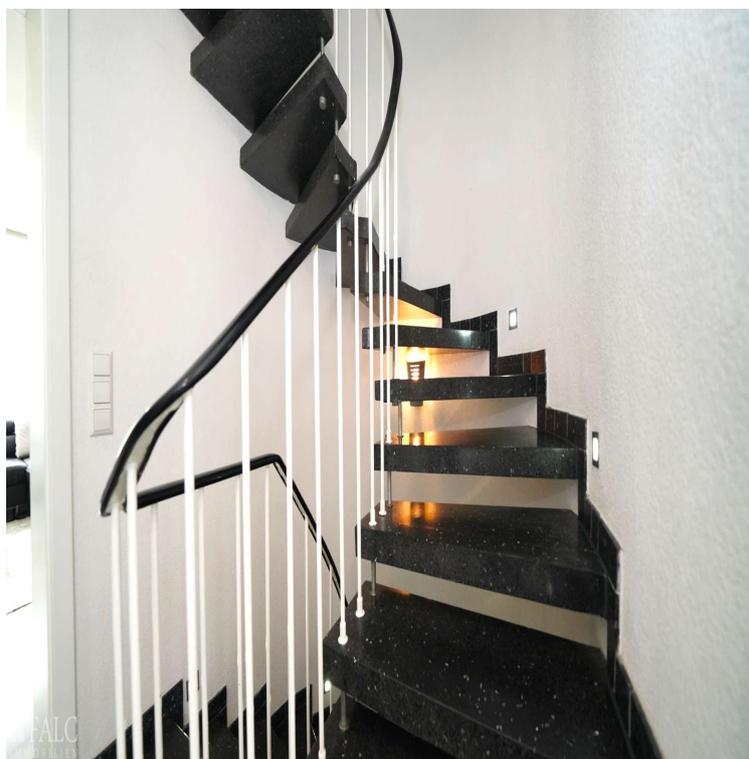
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

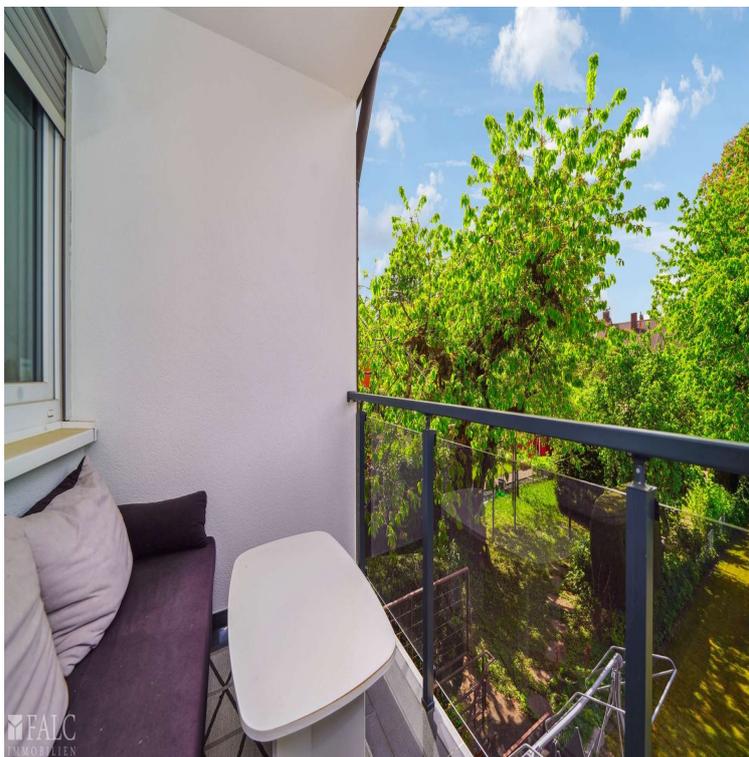
[Online ansehen](#)



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

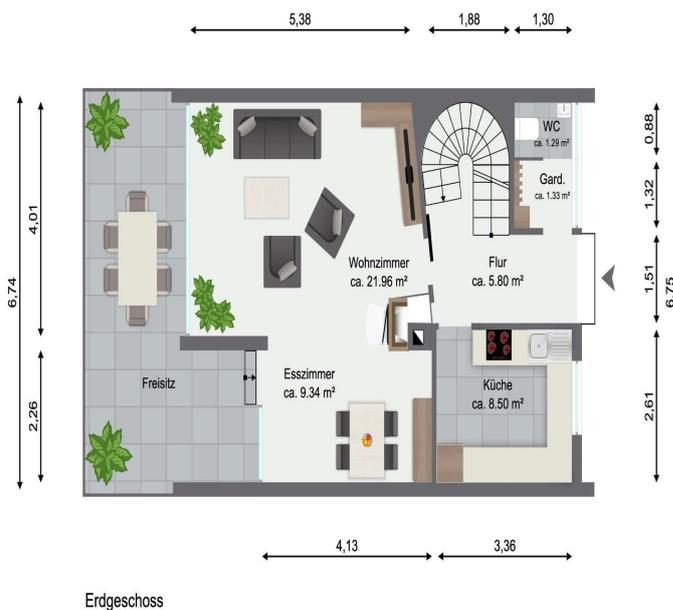
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

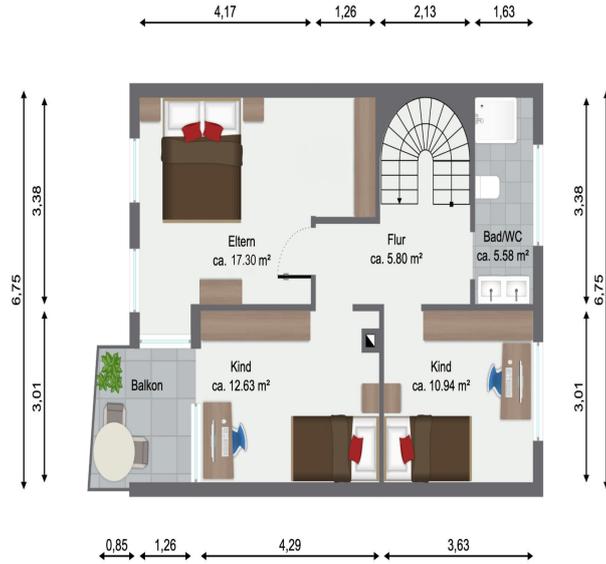


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

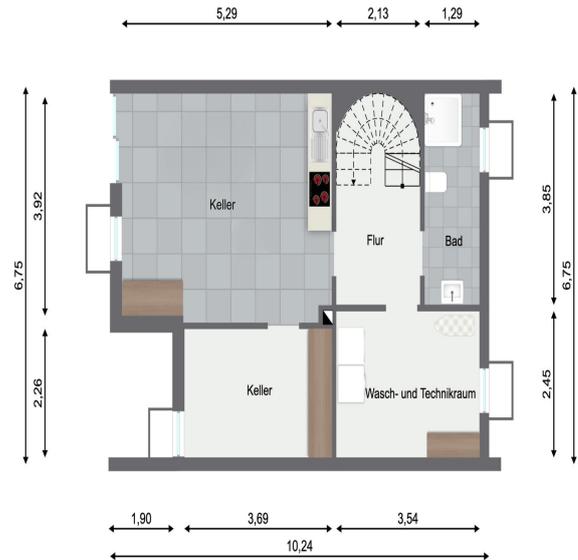
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

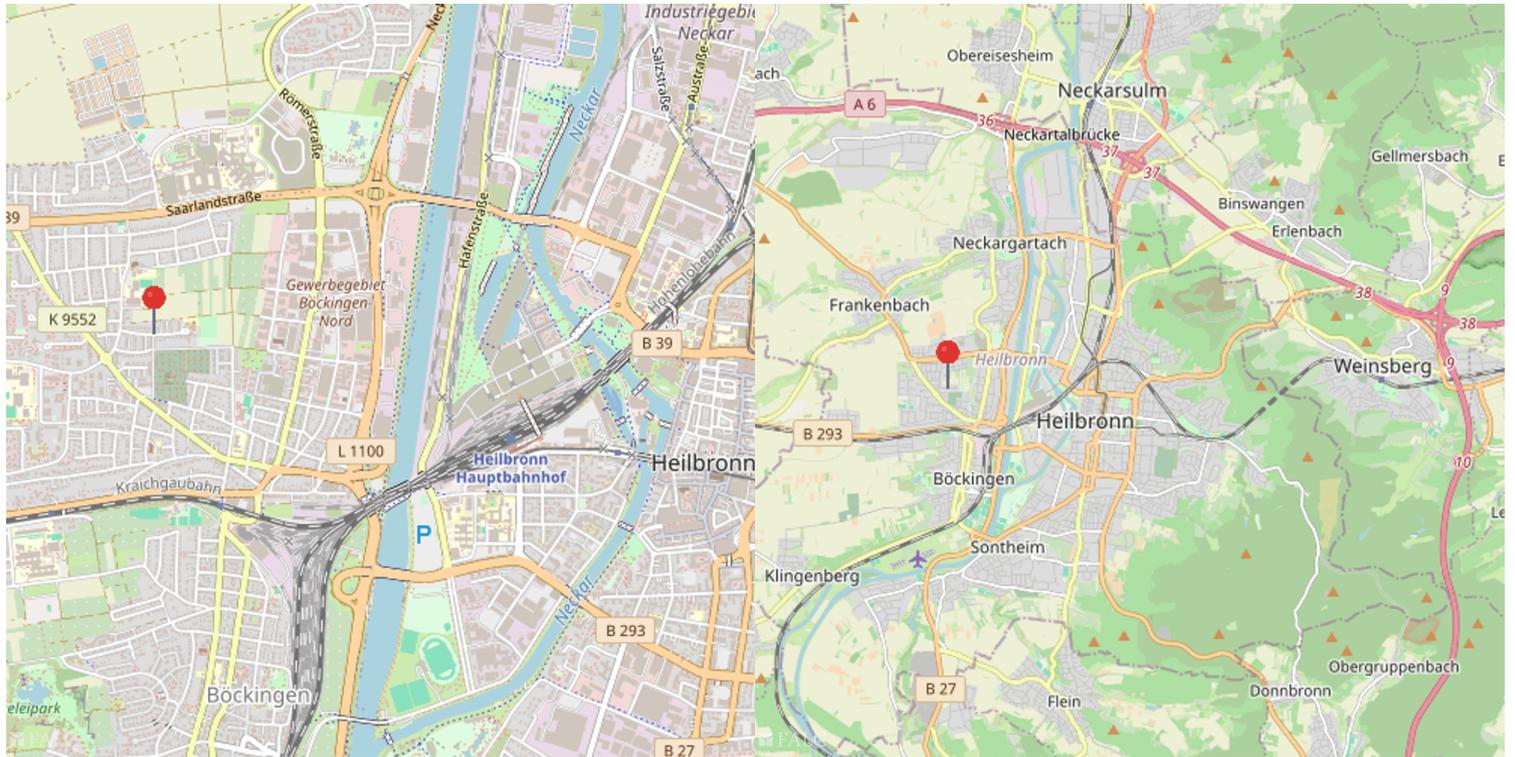
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

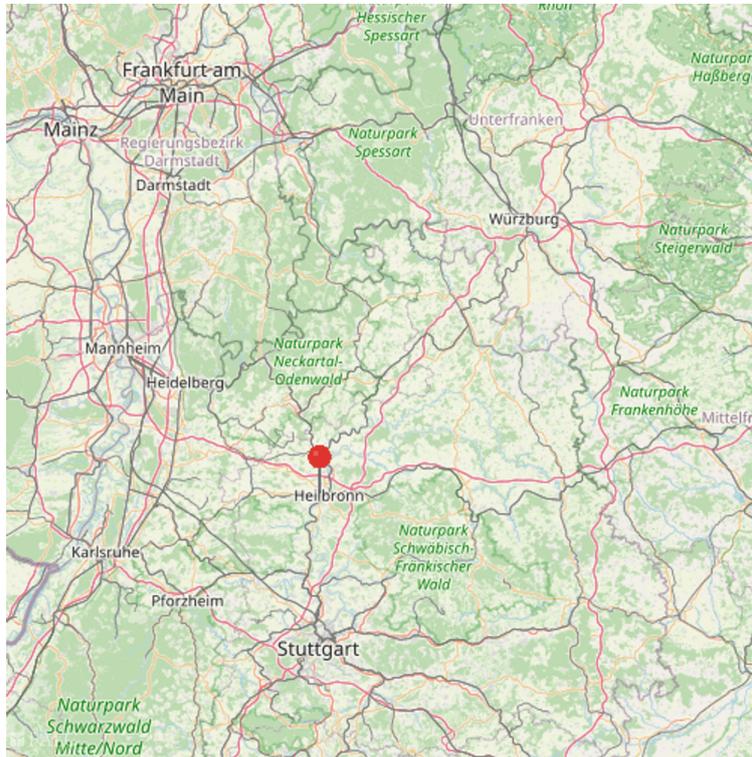
[Online ansehen](#)



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](#)