



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-54087

**Mittendrin und top modern - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**600.000,00 €**

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

**5.249,00 €**

**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>114,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>108,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>142,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.08.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>96</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.08.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## Objektbeschreibung

### Lage

*Weinstadt mit vielen Facetten*

*Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.*

*Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 125.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Heilbronn selbst ist eine Stadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader. Heute entwickelt sich die Stadt im Herzen Europas zu einem gefragten Standort für innovative Unternehmen.*

*In Heilbronn verbinden sich schwäbischer Fleiß und fränkische Lebensart. Weltoffen, liberal und tolerant sind ihre Bürger. Traditionsbewusst, aber auch aufgeschlossen für alles, was die Zukunft bringt. Zum Beispiel Sie als Besucher, neuen Nachbarn, Geschäftspartner oder Künstler. Heilbronn ist eingebettet in eine Landschaft, die Natur, Kultur und Geschichte vereint: das Heilbronner Land. Es besticht durch Täler und Hügel, ausgedehnte Weinberge sowie historische Orte mit malerischen Ansichten und Bauwerken.*

*Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Heilbronn. Diese Lage ist besonders attraktiv für Immobilieninteressenten, da sie eine hervorragende Anbindung an alle wesentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen bietet. Die nächste Bushaltestelle, Stuttgarter Brücke, ist 7 Gehminuten entfernt und sorgt für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Autobahnen A6 und A81 sind ebenfalls leicht erreichbar, was den Standort ideal für Pendler macht.*

*Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe vorhanden. Diese*

**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*

***Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen und qualitativ hochwertigen Produkten. Auch die medizinische Versorgung ist gewährleistet, da die Allgemeinarztpraxis Dr. Merkle und Kollegen wenige Gehminuten entfernt liegt.***

***Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet viele Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Familien und Kinder. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden; die Silcherschule ist beispielsweise nur 10 Gehminuten entfernt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien mit Kindern, die Wert auf eine gute Bildung und kurze Wege legen.***

***Darüber hinaus überzeugt die Umgebung mit einem hohen Gesundheits- und Freizeitwert. Die Nähe zu Parks und sportlichen Einrichtungen ermöglicht eine aktive und gesunde Lebensweise. Die kulturellen Angebote und Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten für Weiterbildung und Freizeitgestaltung.***

***Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten, diese Lage macht alles möglich!***

**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

## Objektbeschreibung

**Exklusive Immobilie in zentraler Lage von Heilbronn**

**Wir freuen uns, Ihnen dieses eindrucksvolle Reihenmittelhaus in einer begehrten Wohngegend in Heilbronn präsentieren zu dürfen. Diese exklusive Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung.**

**1969 erbaut und 2022 bis 2024 renoviert, mit einer großzügigen Wohnfläche von knapp über 114 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus auf einer Grundstücksfläche von 108 m<sup>2</sup> den perfekten Rahmen für Ihre individuellen Wohnträume und verfügt somit über ausreichend Platz für Ihren ganz persönlichen Rückzugsort.**

**Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses. Im Wohnzimmer genießen Sie eine besondere, italienische Spachteltechnik in Grautönen an der Wand zum Flur.**

**Im Obergeschoss finden Sie die gut geschnittenen Schlafräume sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen und zeitloser Eleganz beeindruckt. Sämtliche Leitungsrohre wurden 2022 erneuert, so auch die Stromleitungen und alle Zimmertüren.**

**Zusätzlich erwartet Sie ein Keller mit Hobbyraum, eine Garage und eine Terrasse nach Süden ausgerichtet, die zum Entspannen und Genießen einlädt.**

**Die Wände wurden 2022 mit Malervlies versehen, in jedem Zimmer liegt ein Internetanschluss mit Kabel TV, 2024 wurde die Fassade mit einer Dämmung und neuem Anstrich versehen.**

**Die Fußböden schmücken hochwertige Fliesen im gemütlichen Holzdielen-Design in den Wohnräumen und im modernen Großformat in der Küche und den sanitären Räumen in passenden Grau- und Marmortönen.**

**Dreifach verglaste Fenster sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, abends sorgen elektrische Rollläden für Blickschutz. Durch Insektengitter an allen Fenstern werden Sie auch im Sommer beim abendlichen Lüften nicht gestört. Beheizt wird dieses Schmuckstück mit Gas über eine Fußbodenheizung von Vaillant.**

**Die ausgezeichnete Lage in Heilbronn ermöglicht eine optimale Anbindung an alle wichtigen**

**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*

***Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen höchsten Wohnkomfort.***

***Für schnelles Internet sorgt die Deutsche GigaNetz, O2 und Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.***

***Dieses exklusive Reihemittelhaus ist eine seltene Gelegenheit auf dem Heilbronner Immobilienmarkt. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und der einzigartigen Atmosphäre dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.***

***Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Sie können es nicht abwarten und wollen vorher schon einmal virtuell eine Besichtigung vornehmen? Dann geben Sie folgenden Link in Ihr Browserfeld ein und genießen Sie die Tour: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3091152>***

**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**

**Treten Sie ein, fühlen Sie sich wohl!**

**Ihr neues Zuhause befindet an einer ruhigen Nebenstraße in Heilbronn, eine großzügige Garage im Untergeschoss mit elektrischem Tor schützt Ihren PKW vor Wind und Wetter, von hier aus tragen Sie Ihren Einkauf durch eine Verbindungstür direkt ins Treppenhaus.**

**Die Diele im Erdgeschoss ist dank eines praktischen Garderobenschrankes immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher verstaut. Ein separates WC auf der Etage erspart Ihren Gästen das Hochsteigen in das Obergeschoss.**

**Das Wohn- und Esszimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront mit Zugang zur Südwestterrasse hell und einladend. Lassen Sie es sich hier gut gehen und verbringen Sie gemütliche Stunden mit Ihren Lieben oder feuchtfröhliche Spieleabende mit Freunden.**

**Auch Frischluftfanatiker und Sonnenanbeter dürfen sich freuen. Eine Terrasse verspricht ausgiebige Sonnenbäder, ein luftiges Örtchen für Familienfeiern.**

**Direkt daneben wird für die Küchenfee des Hauses das Erdgeschoss mit einer großzügigen, modernen Küche mit Bosch-Markengeräten abgerundet, in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen! Zahlreiche Schränke in weißer Hochglanzoptik bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine geräumige Side-by-side-Kühlkombination von Haier beherbergt frische Waren. Natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen und ein Dampfgarer auf angenehmer Arbeitshöhe, das leistungsstarke Cerankochfeld ist kombiniert mit einem Dunstabzug.**

**Neigt sich der Tag dem Ende zu, lockt es Sie in die oberen Stockwerke des Hauses, eine Dachluke im Flur sorgt für Tageslicht. Hier finden Sie drei helle, freundliche Zimmer vor, die sich aufgrund der Größe hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Richten Sie sich hier einen gemütlichen Rückzugsort ein oder entfalten Sie sich dort mit Ihrem Hobby. Im bisherigen Eltern-Schlafzimmer ergeben die stehengelassenen Wandelemente eine natürliche Trennung, dadurch entstand ein Ankleidencharakter.**

**Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Sie verfügt über Tageslicht, eine bodenebene Dusche mit integrierter Ablage für Erfrischungen am Morgen und ein großes Waschbecken mit praktischem Sims für Stylingprodukte.**

**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*

***Ihre Waschmaschine und der Trockner finden im Hauswirtschaftsraum des Untergeschosses eine Heimat. Nebenan finden in zwei weiteren Abstellräumen all Ihre Dinge Platz, die im Wohn- und Schlafbereich nichts verloren haben – ob Nutzung als Vorratsraum oder Lagerung von Gartengrill oder dem Zelt für den Campingausflug, hier dürfen sie bleiben. Ein weiterer Raum ist für die Beherbergung der Heizung zuständig. Last but not least erwerben Sie auf dieser Etage noch zusätzlich die Lizenz zum Werkeln – der angrenzende Hobbyraum ist für Bastler wie geschaffen.***

***Dieses Haus ist zum Verlieben und verspricht tolle Aussichten.***

***Sie können es nicht erwarten, diesen Wohn(t)raum live zu erkunden? 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](#)





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.***

***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 gemäß §656d BGB 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](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](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](#)



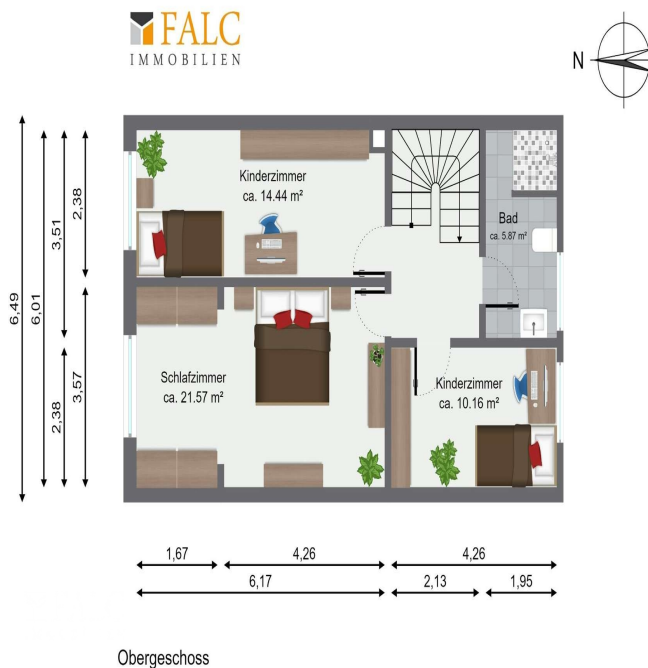


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)

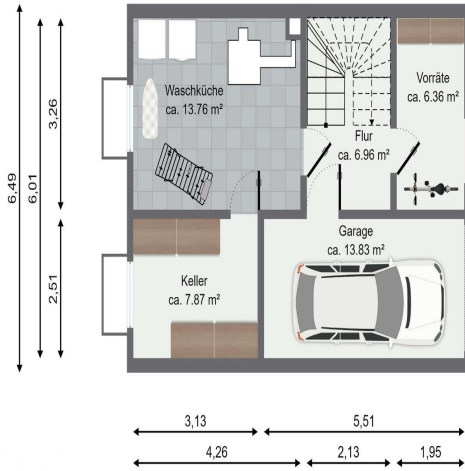


WP

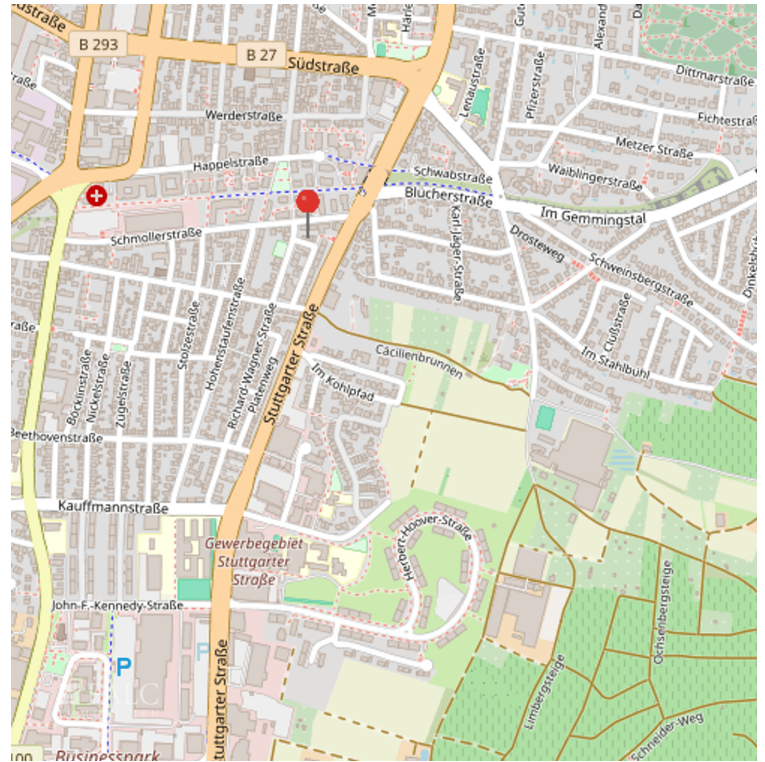
# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss



**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)

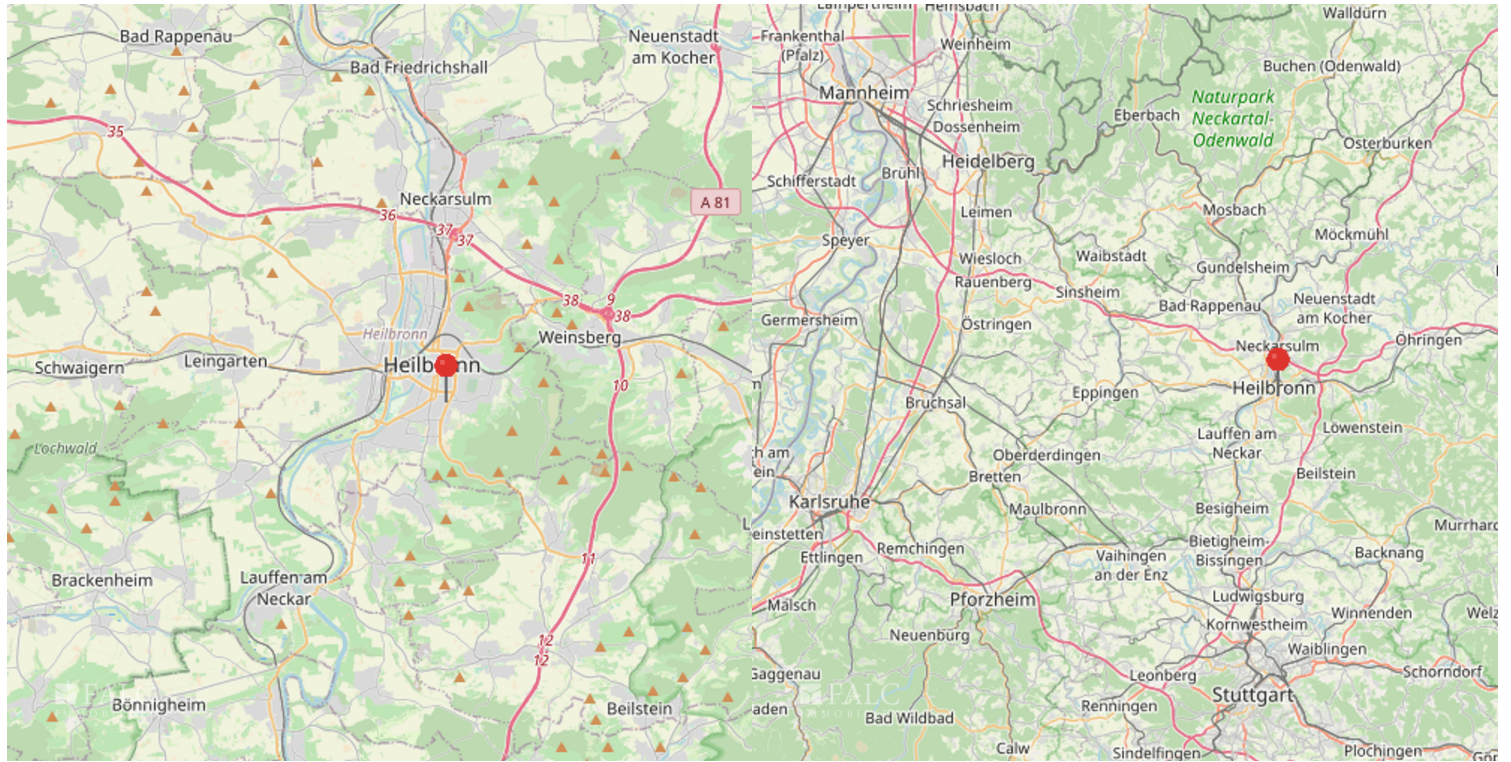
[Online ansehen](#)



# 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](#)