



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-59153

Sicherer Hafen für Kapitalanleger - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	779.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.684,69 €
Provision	7,14 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	279,0 m²
Gesamtfläche	462,4 m²
Anzahl Stellplätze	4,0
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat
Befuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Garage
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.08.2028
Energiekennwert	120,87 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.08.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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

*Weinstadt mit vielen Facetten.
Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.*

Das Haus befindet sich in einer sehr zentralen Lage mitten in Heilbronn, nahe dem Hauptbahnhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte, Einzelhandel, Supermärkte und Restaurants und vieles mehr erreichen Sie fußläufig.

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.

Heilbronn liegt verkehrstechnisch sehr günstig am Schnittpunkt der Autobahnen A81 und A6 sowie an wichtigen Bundesstraßen B 27, B 39 und B 293. Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim sowie die Stadtbahnverbindung Richtung Karlsruhe und Schwarzwald und Öhringen / Hohenlohe sind bestens nutzbar.

Bildung und Schulwesen werden in Heilbronn großgeschrieben. Heilbronn ist eine aufstrebende Studentenstadt: Die Hochschule Heilbronn ist eine der größten Hochschulen in Baden-Württemberg. Weitere Studienmöglichkeiten finden sich an Technischen Universität München (TUM), die am Heilbronner Bildungscampus sich mit der TUM School of Management niedergelassen hat. Die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn ist auch auf dem neuen Gelände des Bildungscampus Heilbronn angesiedelt. 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.

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

Objektbeschreibung

Top Lage, top Renditemöglichkeit!

Herr Andreas Franzke on FALC Immobilien stellt Ihnen hier ein ganz besonderes Objekt vor. Bei diesem Angebot handelt es sich um das Erd- und Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Aktuell befindet sich hier eine komplett vermietete Wohneinrichtung, welche ausgelegt ist für Menschen mit Behinderung. Dieses Objekt bietet aber viele Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund des

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

schnitts kann hier eine entweder eine Wohngemeinschaft für vier Parteien entstehen, perfekt für Studenten oder Monteure. Des weiteren kann man die Immobilie aber auch gewerblich nutzen, zum Beispiel als Büroräumlichkeiten, Wohn- und Geschäftshaus oder auch als Lager. Natürlich kann auch der aktuelle Mietvertrag übernommen werden. Die aktuell vereinbarte Miete beträgt hier 3.200,00 €.

Dieses Objekt kann sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt werden. Hier könnten zum Beispiel auch Büroräumlichkeiten oder Lagerräume entstehen, wodurch Sie das Objekt auch als Büro an eine Firma vermieten können oder Ihren Traum vom Arbeiten und wohnen endlich wahr werden lassen können.

Nicht nur das gesamte Erdgeschoss mit vier einzelnen Zimmern, einer gemeinschaftlichen Küche mit großem Ess- und Aufenthaltsbereich, zwei großzügigen Bädern, ein Hobbyraum und dem Eingangsbereich gehören zu dem Immobilienangebot, sondern auch noch drei Stellplätze in der Tiefgarage sowie zwei große Kellerräume.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von knapp 280 m² und die Kellerfläche beträgt hier nochmal circa 123 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1983 in massiver Bauweise in zentraler Lage in Heilbronn errichtet und stetig gepflegt und modernisiert. Geheizt wird hier mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2009. Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2021. Auf den Böden finden Sie größtenteils Fliesen und Laminat. Die Immobilie ist einem guten Zustand, es stehen keine Renovierungen aus.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 760,00 €, inkl. 650,00 € Rücklage.

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 975,75 €.

Monatlich werden 1.740,00 € abgebucht, davon trägt 980,00 € der Mieter.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2023: 111.983,74 €. Ihr Anteil: 43.711,73 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über.

Durch die Campusnähe, Supermärkte in unmittelbarer Nähe und die Barrierefreiheit des Objektes sprechen Sie von jung bis alt jede Zielgruppe als Mieter an.

Das klingt interessant und könnte genau das Richtige sein? Verschaffen Sie sich hier den ersten Eindruck und genießen Sie den virtuellen 360° Immobilienrundgang von FALC Immobilien:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3099550>

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

In einer begehrten Lagen in Heilbronn präsentiert sich dieses ansprechende Investment-Objekt mitten in der City - die optimale Zukunftsabsicherung für Sie!

Zutritt zu diesem Objekt haben Sie barrierefrei und behindertengerecht, durch den praktischen und extra breiten Aufzug auf dem Hof. Ideal für alle Altersgruppen, Menschen mit Behinderungen oder auch für Familien mit Kinderwagen. In der Wohnung angekommen werden Sie von einem breiten Flur begrüßt. Dieser gewährt Ihnen Zugang zu allen weiteren Zimmern. Insgesamt warten hier vier Schlafzimmer, eine offene Küche mit Essbereich, ein zwei großzügige Tageslichtbäder und ein Hobbyraum welcher zum Beispiel auch als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Fitnessraum genutzt werden kann auf Sie. Durch den großen Keller, welcher zu dieser Einheit dazu gehört bietet Ihnen dieses Immobilienangebot noch mal extra Abstellfläche, sowie eine große Garage im Untergeschoss. An Platz wird es Ihnen hier nicht fehlen.

Durch die zentrale Lage mitten in Heilbronn stehen Ihnen hier alle Vermietungsmöglichkeiten offen. Die Lage ist bei Studenten aber auch älteren Menschen sehr begehrt.

Durch die zeitlose Einrichtung mit den schlichten in Weiß gehaltenen Wänden und den dunklen Böden können Sie Ihren individuellen Einrichtungsvorstellungen freien Lauf lassen. Die Bäder sind ebenfalls komplett in Weiß gehalten und Raumhoch gefliest. Die Küche ist modern in dunklen Anthrazit-Tönen gehalten. Modern, zeitlos und schlicht - Perfekte Voraussetzungen.

Machen Sie sich doch einfach selbst ein Bild von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute eine unverbindliche Besichtigung mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

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. 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

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

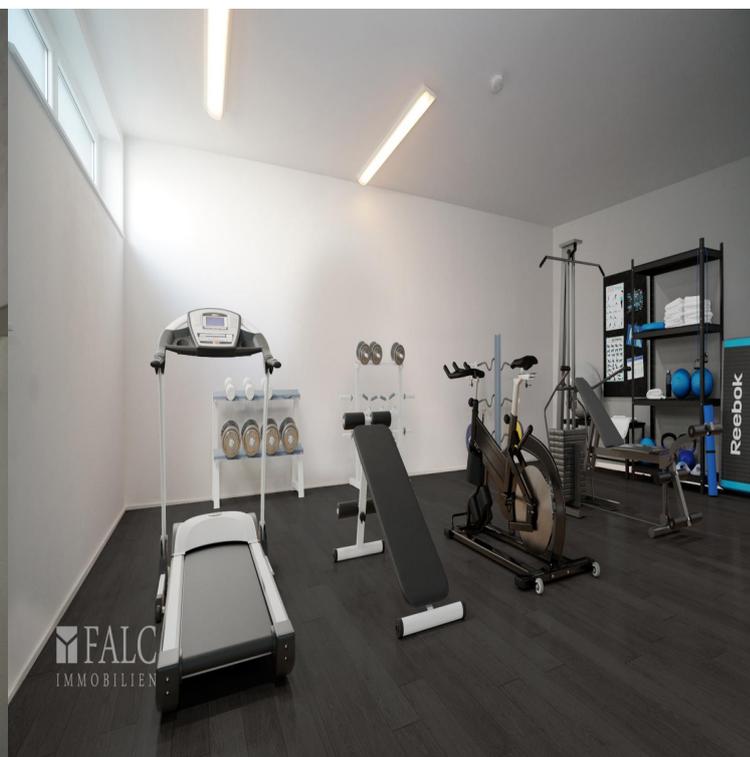
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

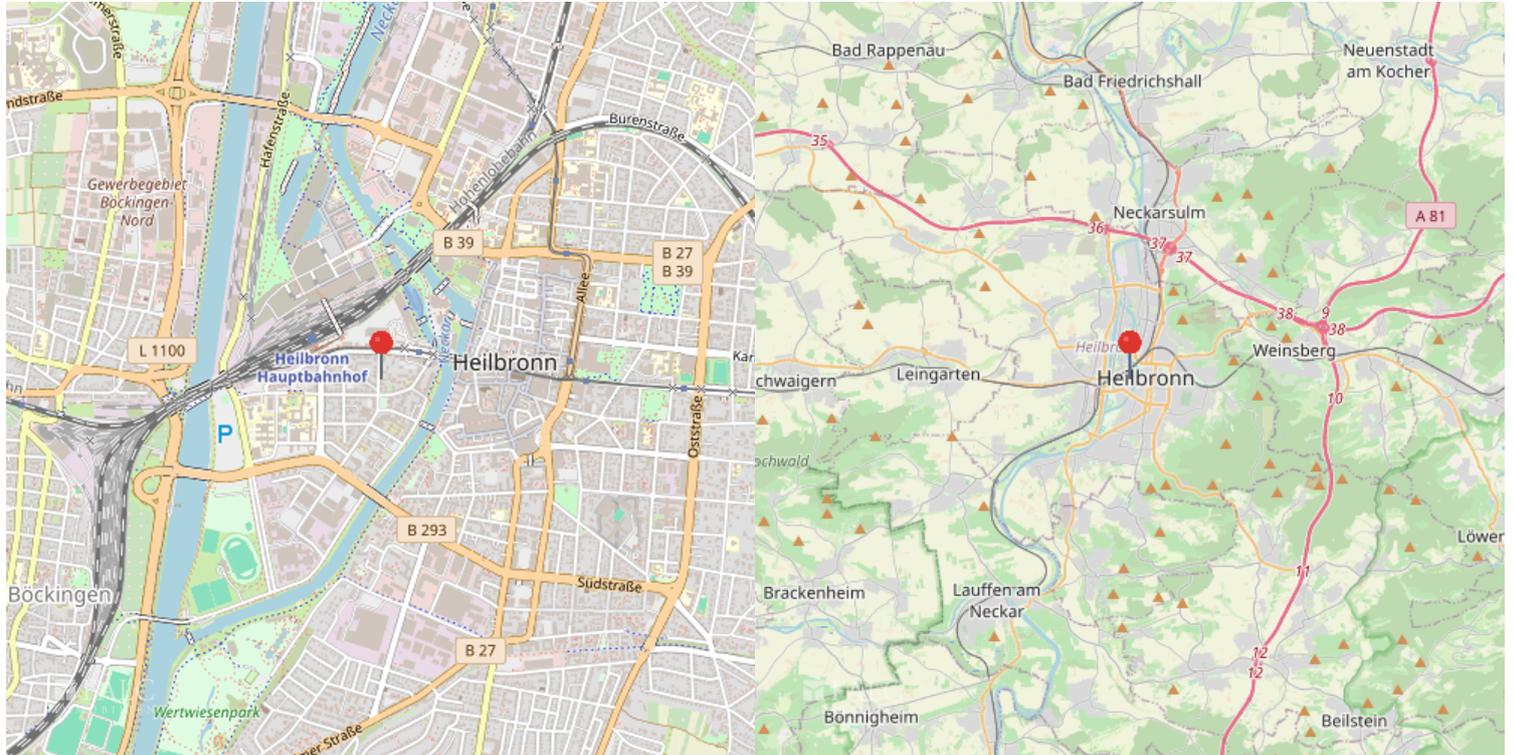
[Online ansehen](#)



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



Erdgeschoss

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](#)