



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-61785

Mehrfamilienhaus in Siegelsbach - *VOLL* vermietet! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

560.000,00 €

3,57 % inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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	250,0 m²
Grundstücksfläche	996,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1968
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.01.2025
Energiebedarf	155
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
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

Das Objekt befindet sich in der ruhigen und charmanten und eigenständigen Gemeinde Siegelbach (Unterzentrum), die im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg liegt. Sie zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle und eine hohe Lebensqualität aus. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe und guter Erreichbarkeit der benachbarten Städte. Die Anbindung an die Autobahn A6 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Heilbronn (ca. 20 Minuten), Mannheim (ca. 40 Minuten) und Heidelberg (ca. 50 Minuten), was sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten von Vorteil ist.

Siegelbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten (großer Penny-Markt) für den täglichen Bedarf, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Freizeitmöglichkeiten. Kinder finden im Wohnort fußläufig Kindergärten und die Grundschule, während die Gemeinde mit einem tollen Vereinsleben und zahlreichen kulturellen Angeboten punktet. Die umliegende Natur lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Es gibt ebenfalls in der Umgebung eine evangelische und eine katholische Kirchengemeinde sowie die evangelische Freikirche ETG Siegelbach.

Das Haus liegt in einer Wohnstraße in ruhiger Ortsrandlage, Haus grenzt direkt an Felder, unverbaute Aussicht.

Die Lage bietet somit eine ideale Balance aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und wichtigen Verkehrswegen. Ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen, dieses charmante 3-Familienhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von stolzen 996 m² erbaut wurde vorzustellen. Diese Immobilie bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt 240 m² aufgeteilt auf 3 Etagen. Somit wird Ihnen oder Ihrem Mieter viel Raum für individuelle Wohnträume und -bedürfnisse geboten.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von Ihrer großzügigen Einfahrt empfangen, dass Ihnen einen Außen-Stellplatz und 2 Garagenstellplätze bietet. Betreten Sie den Eingangsbereich, erwartet Sie im Erdgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung mit über 86 m² Wohnfläche. Den langen Flur entlang werden Ihnen hier ein Hauptschlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer und eine großzügige Küche mit viel Platz für einen Essbereich geboten. Ein weiteres Zimmer, das ursprünglich als Wintergarten gedacht war, steht Ihnen hier ebenfalls als Büroräumlichkeit oder als weiteres Schlafzimmer für Sie oder Ihren Gästen zur Verfügung. Um Gäste ideal zu empfangen, empfiehlt sich ein feiner Vorraum, der sich vor Ihrem Badezimmer mit abgetrenntem WC-Bereich befindet.

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

Ein großes TL-Badezimmer, um ungestört seiner Routine nachgehen zu können, lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Highlight dieser Wohnung ist ihr 26 m² großer Wohnbereich, der zu geselligen Filmabende einlädt. Zugehörig zu dieser Wohnung findet sich ebenfalls eine schöne Terrasse mit tollem Ausblick auf den gemeinschaftlichen Garten wieder.

Angekommen im Obergeschoss wird Ihnen hier eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 83 m² geboten. Diese ist von der Raumaufteilung, mit der Erdgeschoss-Wohnung fast identisch geschnitten.

Im Dachgeschoss steht Ihnen ebenso eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m² zur Verfügung. Hier erwarten Sie 2 großzügige Schlafräume, ein feines Tageslicht-Badezimmer, eine offen-gestaltete Küche mit Blick auf den großzügige Wohn- und Essbereich, dass Ihnen eine stolze Fläche von 28 m² und direktem Zugang zu Ihrem Balkon bietet.

Alle Einheiten verfügen über 2 Schlafzimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit Balkon. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse mit Garten. Ebenso verfügen Wohnung 1 im Erdgeschoss und Wohnung 2 im Obergeschoss jeweils über ein sep. WC und einem Vorraum, der als Garderobe genutzt werden kann.

Das Untergeschoss bietet reichlich Stauraum für jegliches Equipment. Hier werden Ihnen 6 großzügige Kellerräume und eine gemeinsame Waschküche geboten! Jede Wohnpartei verfügt über mind. einen Kellerraum. Die restlichen Kellerräume sowie die Waschküche sind von gemeinschaftlicher Nutzung. Vom Untergeschoss aus, gibt es ebenso die Möglichkeit in den Garten zu gelangen.

Mit einer Neuvermietung, bei durchschnittlich 9,75 EUR/m², in diesem Objekt inkl. Vermietung der Kellerräume und Stellplätze wäre hier eine Jahreskaltmiete von ca. 30.000 EUR möglich. Dies entspricht einer Bruttomietrendite von knapp 5,4 %!

Das 3-Familienhaus ist derzeit voll-vermietet und erwirtschaftet im kommenden Jahr 2025 eine monatliche Kaltmiete von: 2.016 EUR, somit können Sie mit einer jährlichen Miete (kalt) im Jahr 2025 von 24.192 EUR rechnen.

Alle Wohneinheiten sind eigene Wirtschaftsgüter. Hier gibt es somit die Möglichkeit, jede Wohnung Einzelt im Nachhinein verkaufen zu können.

Die folgenden Bilder im Exposé wurden visualisiert, damit Sie eine gewisse Vorstellung bekommen, wie die Wohnungen aussehen können, wenn diese neu mit Möbeln eingerichtet wurden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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

Lassen Sie sich von der Attraktivität dieser Immobilie überzeugen! JETZT auf Anbieter kontaktieren oder Nachricht senden und Ihre persönlichen Kontaktdaten hinterlegen! Wir freuen uns auf Sie!

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

Ausstattung

Die 3 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

Wohnung 1 Erdgeschoss: ca. 97 m², 4-Zi., großes TL-Bad mit WC, Terrasse zzgl. Garten, Doppelgarage (2 Stellplätze), großer Kellerraum

Wohnung 2 Obergeschoss: ca. 83 m², 3-Zi., TL-Bad, sep. WC, Balkon, 1 Kellerraum

Wohnung 3 Dachgeschoss: ca. 70 m², 3-Zi., Bad mit WC, offene Küche, Balkon, 1 Kellerraum

Gemeinschaftlich: Garten, Wasch- und Trockenraum, Keller-/Abstellraum, Werkstatt/Schuppen

Beheizt wird dieses Objekt durch eine Ölheizung.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht lange und senden uns eine 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 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

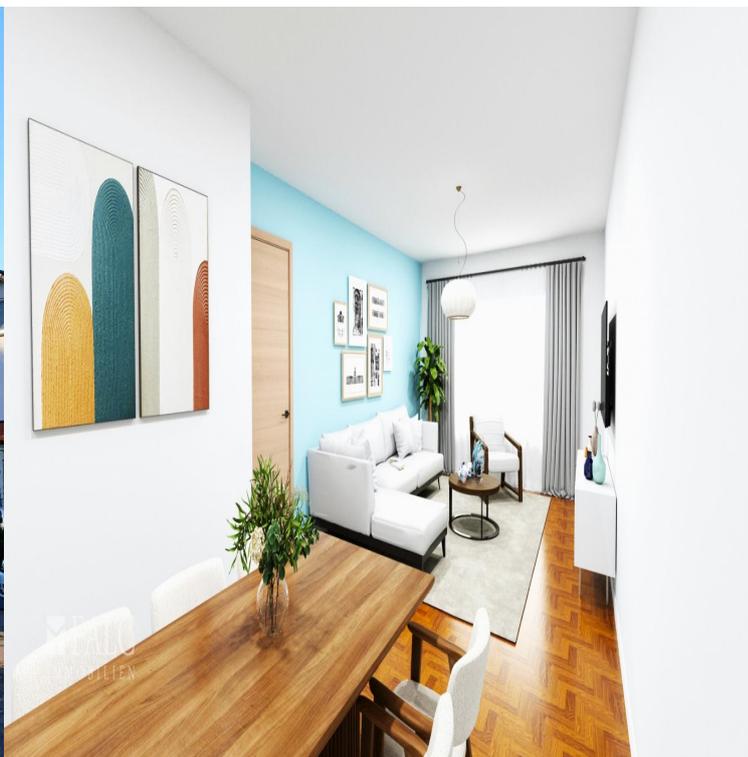
[Online ansehen](#)



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

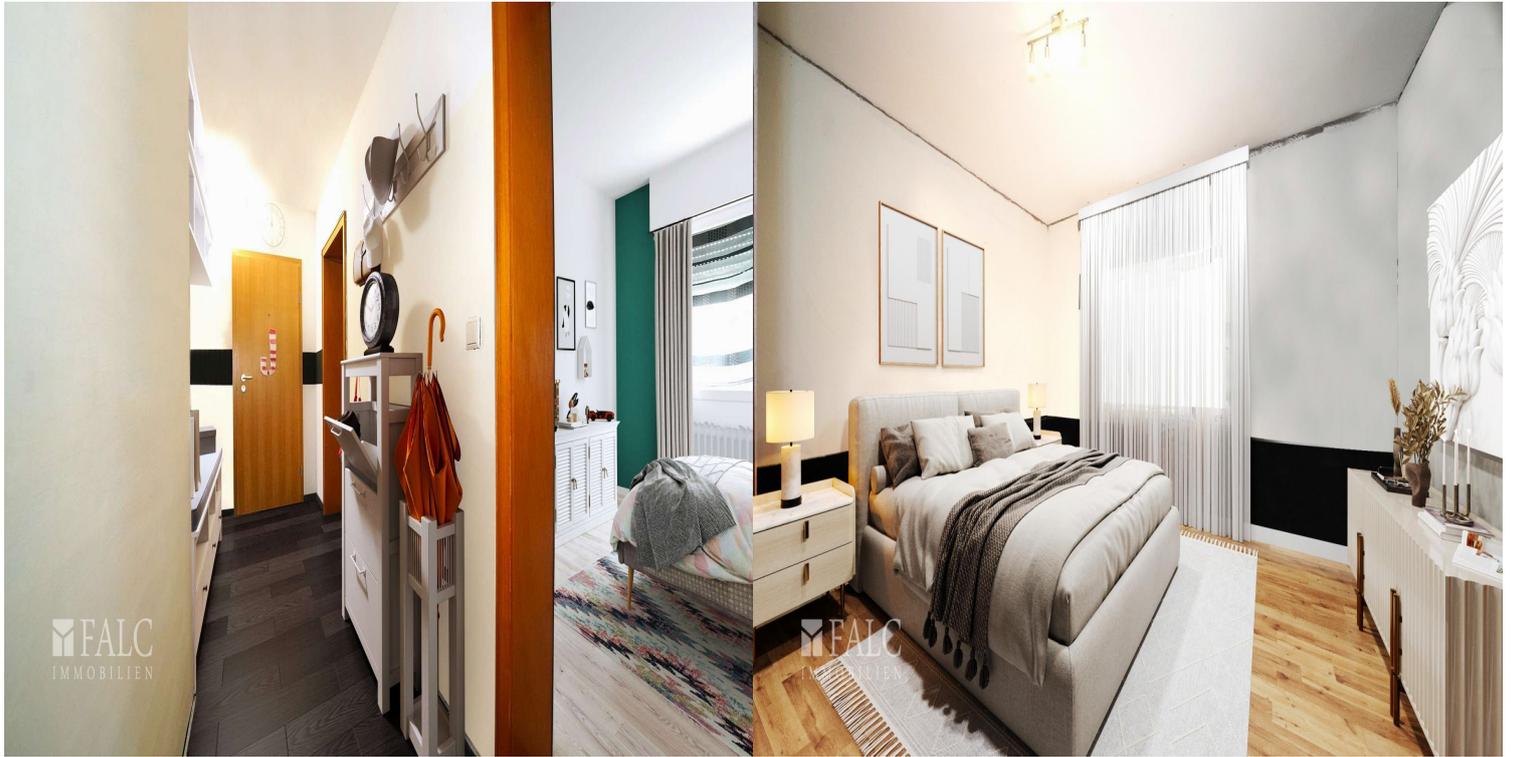
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

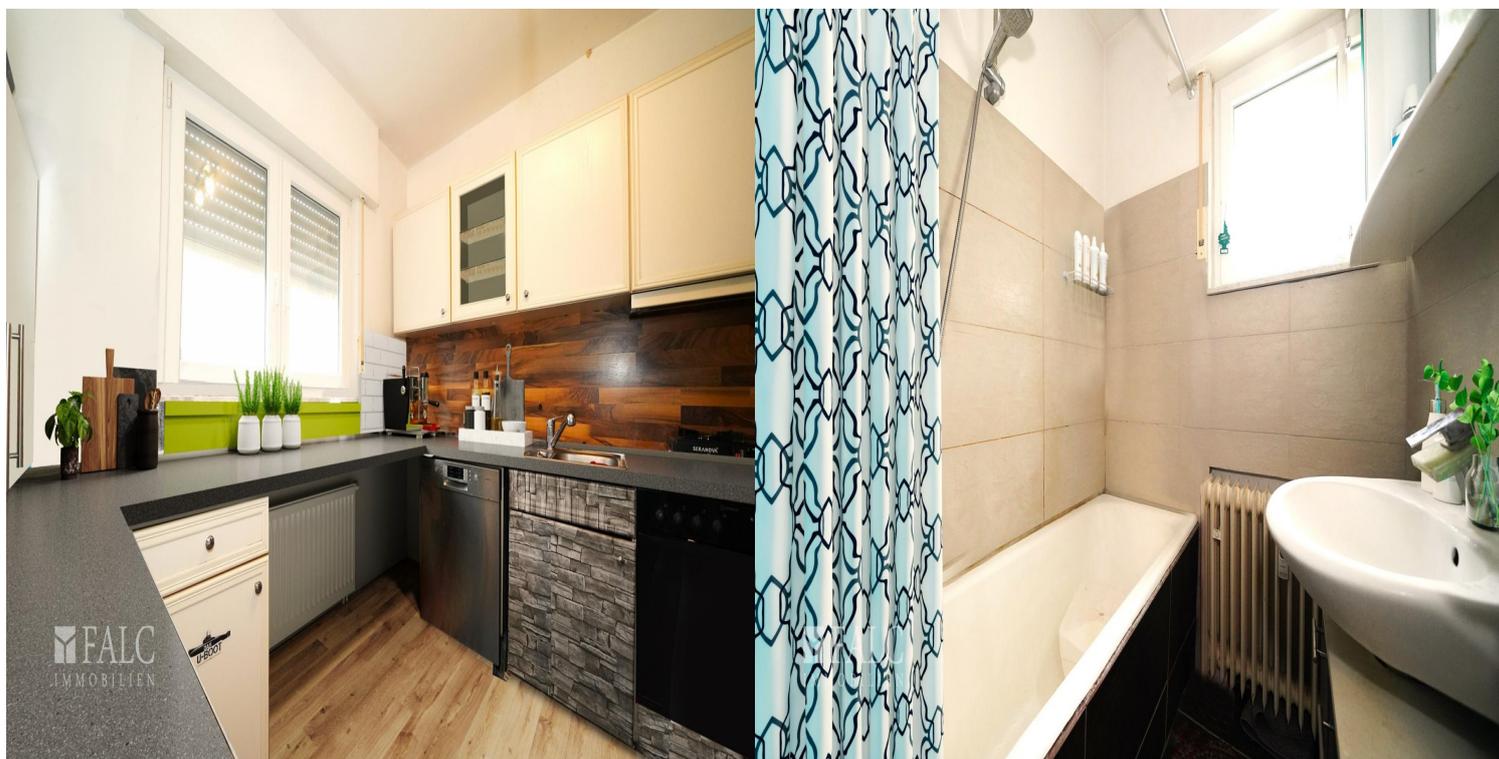
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

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

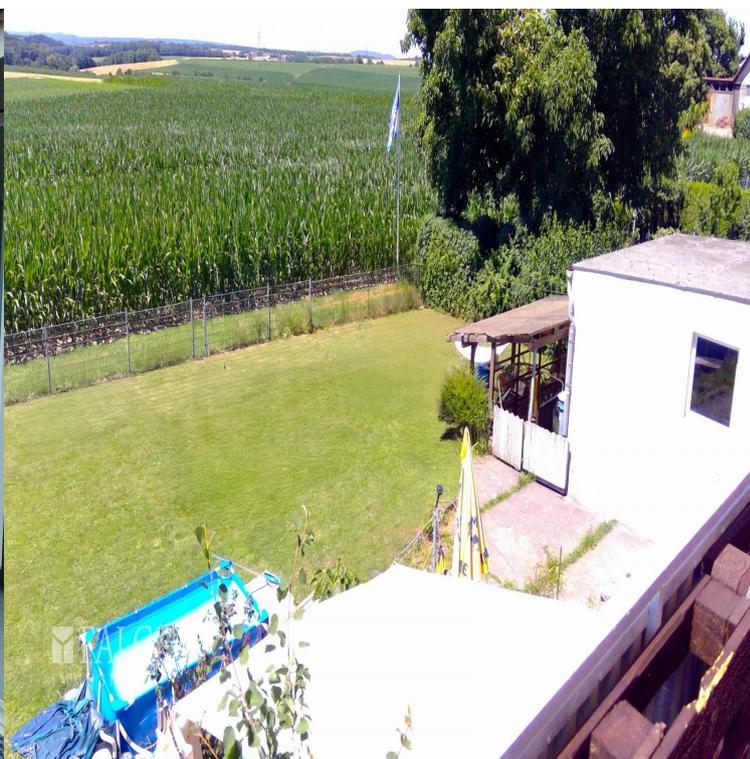
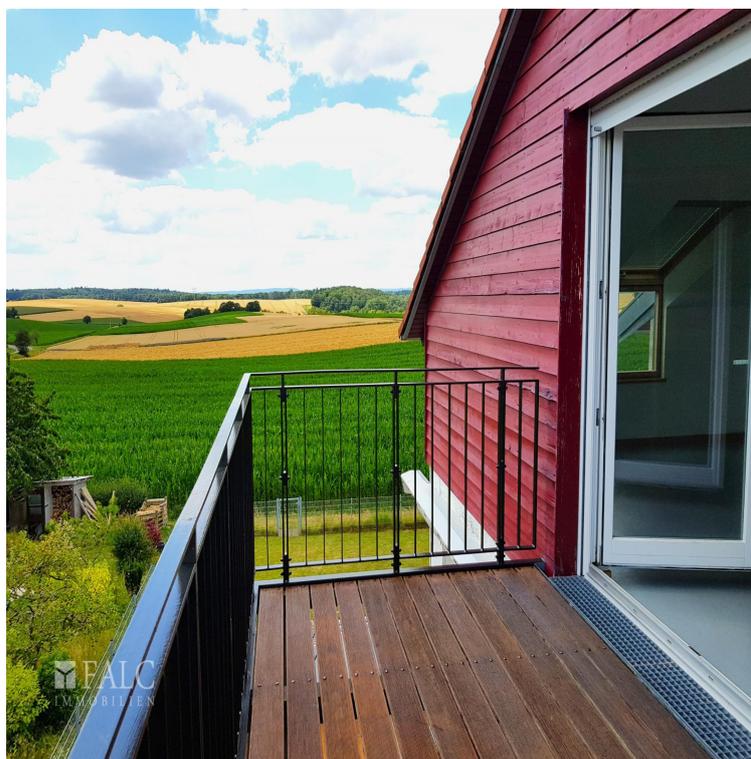
[Online ansehen](#)



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

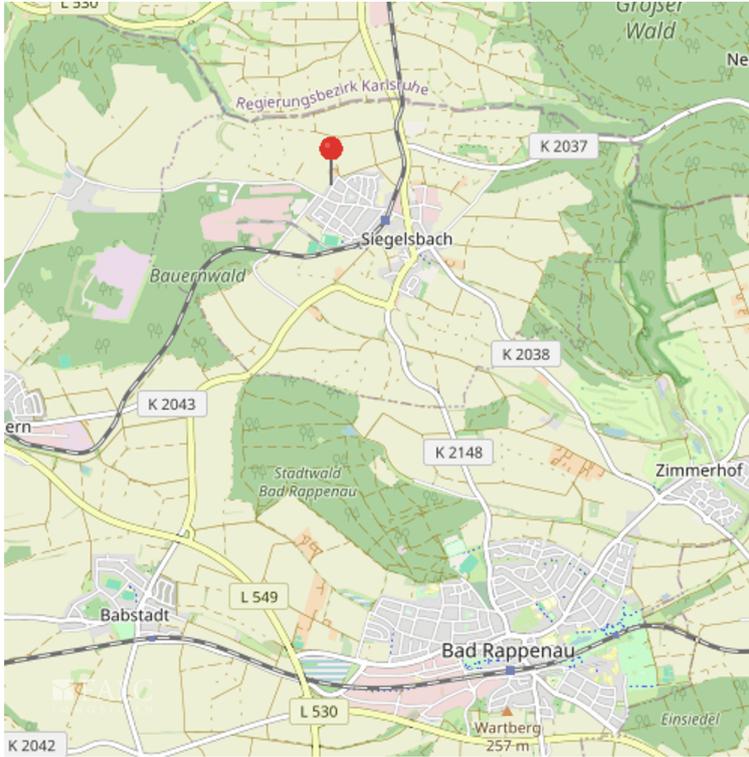
[Online ansehen](#)



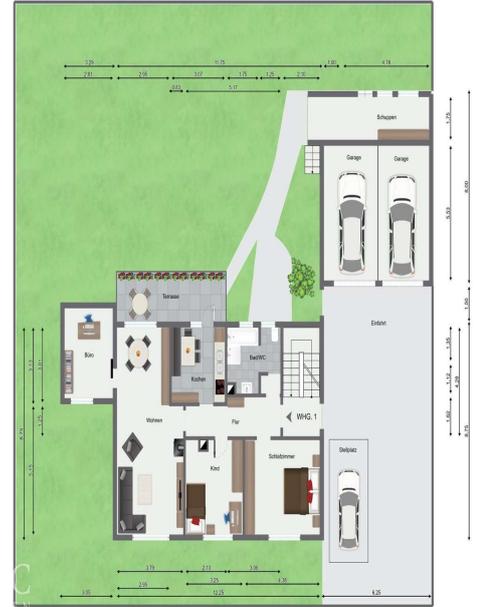
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

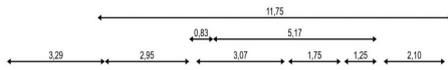


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

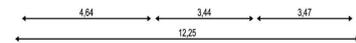
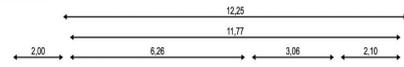
FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

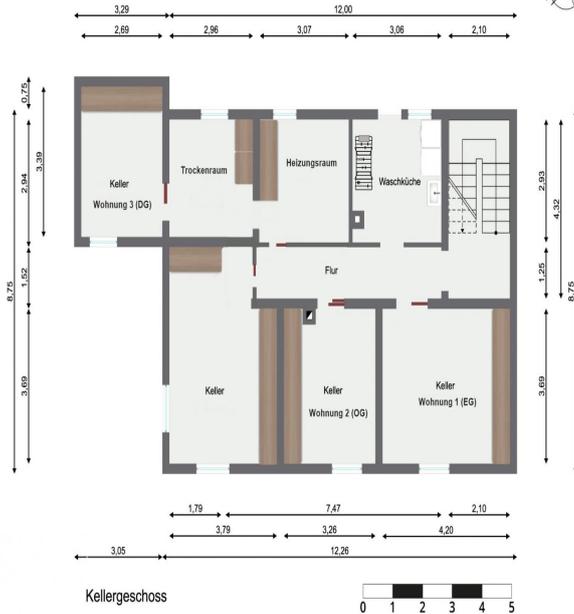


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



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](#)