



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-63061

Halbes Haus - Volles Wohngefühl! Doppelhaushälfte mit historischem Look - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

300.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. 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	158,6 m²
Grundstücksfläche	108,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1895
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Letzte Modernisierung	2024
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Willkommen in Heilbronn-Böckingen!

In nur wenigen Minuten sind Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Lidl oder ein Penny zu erreichen. Ebenso befinden sich das Bürgeramt, Banken, Friseure, Bäcker, Apotheken, Restaurants und vieles mehr in der näheren Umgebung. Eine ausgezeichnete Anbindung, dank Stadtbuss und Straßenbahn in die Heilbronner City, sind gegeben.

Von der Grund- und Werkrealschule über die Realschule bis zum Gymnasium sind alle Schularten vorhanden, außerdem gibt es mehr als ein Dutzend Kindergärten. Kindertageseinrichtungen, Schulen, sowie das Krankenhaus Gesundbrunnen, ein Freibad, Tankstellen und vieles mehr - Alles in der Nähe! Mit ca. 21.300 Einwohnern ist Böckingen, nach der Kernstadt, der größte und älteste Stadtteil von Heilbronn. Der Ort liegt am linken Ufer des Neckars, südwestlich der Heilbronner Kernstadt. Böckingen gehörte bereits vom 14. bis 19. Jahrhundert als reichsstädtisches Dorf zur Reichsstadt Heilbronn. Die umliegenden Orte sind: Sontheim, Horkheim, Klingenberg, Leingarten, Frankenbach und Neckargartach, mit Ausnahme von Leingarten allesamt Stadtteile von Heilbronn.

Die historische Ortsmitte von Böckingen befindet sich im Süden des Stadtteils. Der Ort hat sich in jüngerer Zeit durch Gewerbegebiete und Neubausiedlungen wie die Wohngebiete Haselter, Kreuzgrund, Längelter, Schollenhalde und Schanz stark nach Norden und Westen ausgedehnt, aber auch nach Südwesten, wie die Wohngebiete Jockele und Kappelfeldle. Nicht offiziell, aber geläufig ist zudem die Gliederung des Stadtteiles in die zwei Teile Alt- und Neu-Böckingen, die durch die Bahngleise der S4, ein angrenzendes Kleingartenareal sowie den Rangierbahnhof getrennt sind.

In Heilbronn selbst 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.

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.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diesen Rohdiamanten im Herzen von Heilbronn-Böckingen vorstellen zu dürfen. Das angebotene Objekt wurde 1895 in

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

massiver Bauweise erbaut und bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von über 158 m², aufgeteilt auf 3 Etagen.

Betreten Sie den Eingangsbereich, werden Sie vom Erdgeschoss begrüßt, das Ihnen 2 Schlafräume, ein sep. WC, eine lichtdurchflutete Küche und eine feine Dusche bietet.

Angekommen im Flurbereich erwartet Sie auf der linken Seite ein großzügiges Schlafzimmer von über 14 m². Ideal für Ihren Nachwuchs oder als Büroräumlichkeit gedacht, um ungestört seinen Hobbys oder Arbeiten nachgehen zu können. Ein weiteres Zimmer am Ende des Flures bietet Ihnen stolze 18 m² Fläche und kann sowohl als Wohnzimmer, als auch für eine weitere Schlafmöglichkeit genutzt werden. Hier bietet Ihnen dieser Raum außerordentlich viel Platz für eine Kommode und einen großen Kleiderschrank sowie eine zusätzliche Arbeits-Ecke. Die Küche befindet sich gegenüber der ersten Flurseite und bietet Ihnen ebenfalls die Möglichkeit für einen feinen Essbereich. Ideal, um seine Engsten mit leckeren Spezialitäten zu bekochen. Die Dusche ist durch die Küche zugänglich. Ein sep. WC im 2. Flurgang kommt praktischerweise Ihren Gästen zugute.

Über eine klassische Holzterrappe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Diese Etage ist anhand der Raumaufteilung nahezu identisch zum Erdgeschoss aufgeteilt und verfügt über 2 großzügige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Eines der Zimmer eignet sich ideal als Esszimmer, dass Ihnen eine direkte Verbindung zum angrenzenden Wohnbereich bietet. Hier besteht die Möglichkeit, 2 separate Räume zu schaffen und somit die Raumaufteilung in diesem Geschoss flexibler zu gestalten.

Das 2. Obergeschoss bietet Ihnen eine ähnliche Aufteilung wie das 1. Obergeschoss. Hier erwarten Sie 2 weitere Schlaf- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein gemeinsames, lichtdurchflutetes Bad und ein sep. WC, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Praktische Lagerungsflächen finden sich als kompakte Einbauschränke in jeder Etage wieder. Diese dienen idealerweise als zusätzliche Stauraumoptionen für kleinere Utensilien. Vom 2. Obergeschoss gelangen Sie direkt in das Dachgeschoss. Diese Etage weist Ausbau-Potenzial auf. Hier könnte mit einer durchdachten Planung weiterer Wohnraum mit bis zu 2 Zimmern entstehen.

Diese historische Doppelhaushälfte kann auch als 2-Familienhaus genutzt werden. Hier können Sie das Erdgeschoss und das Obergeschoss sep. bewohnen oder vermieten lassen. Wenn Sie das Haus sep. vermieten lassen möchten, ist hier für die beiden Etagen nach aktuellem Mietspiegel eine Gesamtmiete von: ca. 1.500 EUR möglich. Jährlich gesehen wären dies: ca. 18.000 EUR, die Sie hier als Vermieter erwirtschaften können. Mit einem durchdachten Ausbau können hier sogar 4 einzelne Wohneinheiten entstehen, die Sie zur Miete sowie für sich selbst nutzen könnten.

Das angebotene Objekt befindet sich im altersbedingten Zustand. Um auf einen moderneren Stand der heutigen Zeit zu kommen, wäre hierfür eine nötige Renovierung der einzelnen Etagen

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

angebracht.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie das Haus aussehen kann, sobald diese mit neuen Möbeln eingerichtet wird.

Dieses Haus ist ideal für alle, die nach einem Zuhause suchen, das sowohl gemütlichen Wohnkomfort als auch praktische Vorzüge bietet. Wir konnten Ihr Interesse wecken und Sie fühlen sich bereit dieses Haus einen neuen Glanz zu verleihen? Dann nutzen Sie die Gelegenheit, dieses attraktive Angebot näher kennenzulernen und schicken Sie uns JETZT 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

Ausstattung

Diese charmante Doppelhaushälfte mit historischer Fassade bietet Ihnen die perfekte Kombination aus großzügigem Wohnraum und praktischer Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von über 158 m² verteilt auf 3 Geschossen haben Sie hier viel Platz für Ihre individuellen Wohnvorstellungen. Ideal für Familien, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die hellen und großzügigen Zimmer versprechen eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Das Erdgeschoss umfasst: 2 Zimmer als Wohn- und Schlafräume gedacht, eine Einbauküche, ein sep. WC und eine feine Duschkabine.

Das 1. OG bietet Ihnen: 2 Zimmer als Ess- und Wohnbereiche mit Zwischentüre, die ebenso als Schlafräume verwirklicht werden können, eine Einbauküche und ein sep. WC.

Das 2. OG rundet dieses Immobilienangebot mit 2 weiteren Zimmern, einem Tageslicht-Bad und einem sep. WC ab.

Beheizt wird dieses Objekt durch Gas-Einzelöfen.

Um großzügiges Equipment zu verstauen, eignen sich idealerweise Ihre Keller- und Abstellräume im Untergeschoss als praktische Lagerungsflächen.

Für Parkmöglichkeiten eignet sich Ihre Einfahrt vor der Haupteingangstüre.

Des Weiteren wurden Ende 2024 bis Anfang 2025 die Wohn- und Schlafräume im Erdgeschoss mit neuen Böden ausgestattet. Die Wände der 2 Räume haben ebenso einen neuen Anstrich erhalten.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die ruhige Lage des Hauses, die gleichzeitig eine gute Anbindung an das städtische Leben ermöglicht. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar, was den Alltag hier besonders angenehm gestaltet.

Lassen Sie sich dieses Objekt nicht entgehen und geben Sie diesem Rohdiamanten neuen Lebens(wohn-)raum! Senden Sie uns JETZT eine Nachricht und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um vor Ort mehr Informationen zu erhalten.

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

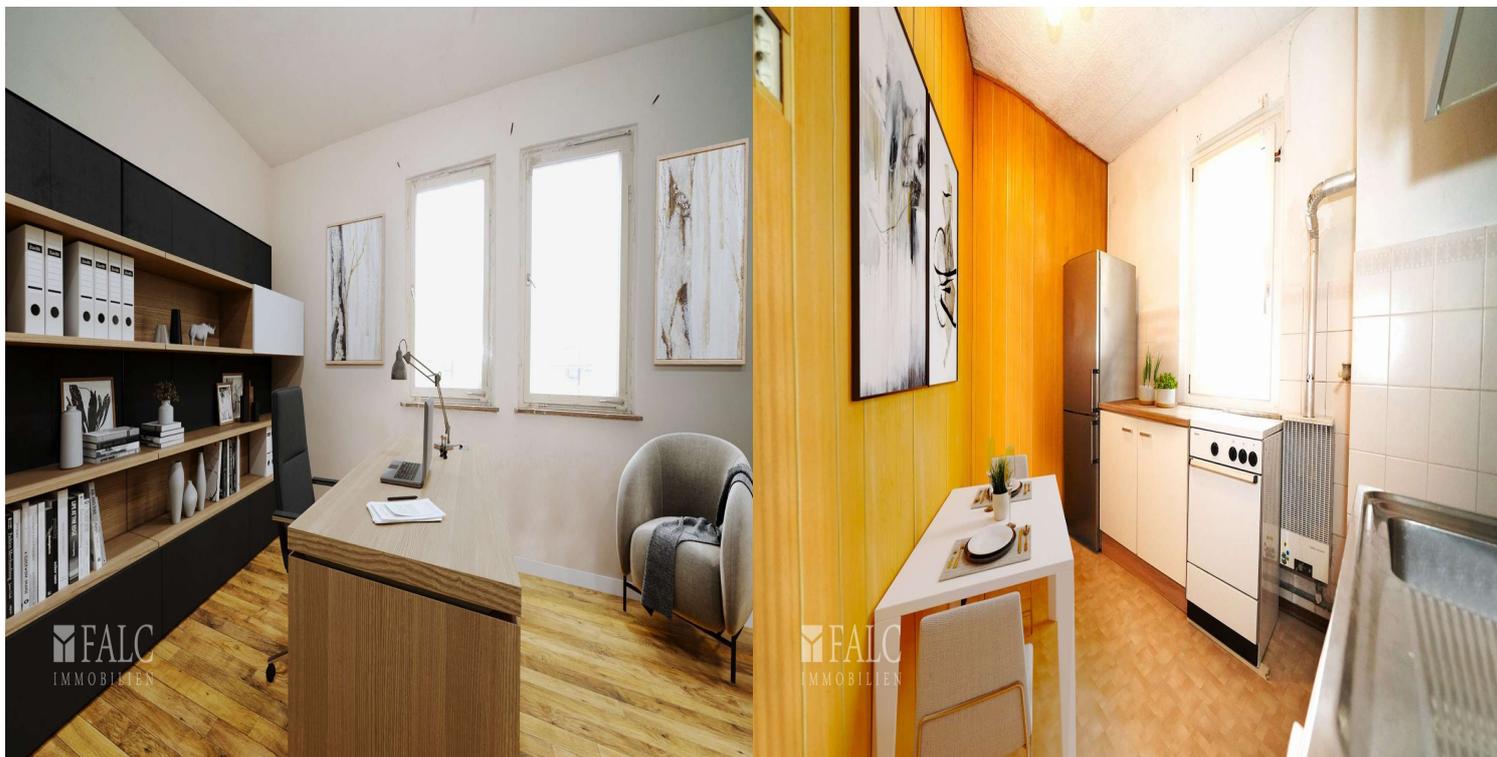
[Online ansehen](#)



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](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

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

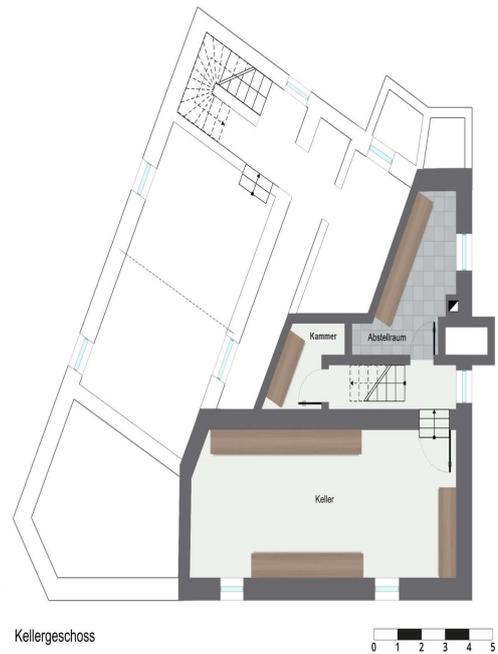
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)