



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-69369

**3 auf einen Schlag... Mehrfamilienhaus mit stilvollem Altbau-Flair!**  
**- FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**550.000,00 €**

**Provision**

**7,14% inkl. 19% MwSt. 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>288,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>243,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1895</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

*Diese Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen der Eppinger Altstadt. Umgeben von liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und historischem Flair, genießen Sie hier eine einzigartige Wohnatmosphäre mit hohem kulturellen und architektonischen Wert. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, charmanten Altstadtstruktur mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.*

*Cafés, Restaurants, Bäckereien sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Stadt- und Fachwerkmuseum, der beliebte Marktplatz sowie der Pfeifferturm – das Wahrzeichen der Stadt – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die 2022 neu gestalteten Grünanlagen rund um den Stadtweiher bieten zusätzlichen Erholungsraum mitten in der Stadt.*

*Verkehrstechnisch ist Eppingen sehr gut angebunden: Der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss in Richtung Karlsruhe, Heilbronn und Heidelberg ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Bundesstraße B293 sowie die Autobahn A6 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.*

*Diese zentrale, dennoch ruhige Lage vereint historische Atmosphäre mit moderner Lebensqualität – ideal für alle, die das urbane Leben in einem traditionsreichen Umfeld schätzen.*

## Objektbeschreibung

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen dieses charmante Mehrfamilienhaus mit mediterranem Altbauflair präsentieren zu dürfen. Das im Jahr 1895 aus hochwertigem Sandstein errichtete Prachtstück überzeugt nicht nur durch seine beeindruckende Bauweise mit rund 50 cm starken Außenwänden, sondern auch durch seine ästhetisch ansprechende Architektur, die zeitlose Eleganz ausstrahlt.*

*Es erwarten Sie hier drei großzügige Wohneinheiten mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönliche Wohnträume. Auf drei Etagen verteilt, bietet das Haus eine Gesamtwohnfläche von knappen 290 m<sup>2</sup>.*

*Angekommen im Erdgeschoss empfängt Sie ein eigener separater Eingang, der direkt in die Wohnung führt. Ein langgezogener Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für eine klare und angenehme Raumaufteilung.*

*Gleich angrenzend zum Eingangsbereich befindet sich das Hauptschlafzimmer. Mit rund 15 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Ihre persönliche Rückzugsoase. Im weiteren Verlauf erwarten Sie zwei zusätzliche Räume, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen.*

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*

**Alternativ können diese, wie ursprünglich vorgesehen, wieder zu einem großzügigen Schlafzimmer zusammengeführt werden.**

**Das helle Wohnzimmer mit einer Fläche von etwa 25 m<sup>2</sup> überzeugt durch große Fensterflächen, die für angenehmes Tageslicht sorgen. Hier finden Sie den perfekten Ort für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie.**

**Direkt angrenzend liegt die großzügige Küche. Mit über 22 m<sup>2</sup> lässt sich hier eine einladende Koch- und Esslandschaft gestalten. Genügend Raum für eine moderne Küche mit großem Esstisch und gemütlichem Beisammensein.**

**Das Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss bietet genügend Platz für Ihre tägliche Morgen- und Abendroutine.**

**Mit insgesamt über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Einheit durch ihre clevere Raumaufteilung zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügigen Zimmern, hellen Wohnbereichen und einer funktionalen Aufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl für Sie oder Ihrem Mieter!**

**Im hinteren Teil des Hauses befindet sich der Zugang zum Ober- sowie zum Dachgeschoss. Die Etage darüber überzeugt mit einer ähnlich durchdachten Aufteilung wie die Einheit im Erdgeschoss. Ein einladender Flur bildet das zentrale Verbindungselement und führt Sie harmonisch durch die gesamte Wohnung.**

**Gleich gegenüber der Eingangstür befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Mit rund 20 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Fläche für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke. Ein Raum, der Ruhe und Komfort ausstrahlt. Direkt daneben liegt das Kinderzimmer, das durch seine angenehme Größe vielseitig nutzbar ist. Ideal zum Spielen, Lernen oder Entspannen.**

**Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer. Eine bodengleiche Dusche, ein Doppelwaschbecken und moderne Materialien schaffen eine stilvolle und hochwertige Umgebung für Ihre tägliche Pflegeroutine.**

**Die Küche bietet genügend Raum für kreative Kochmomente und gemeinsames Genießen. Hier lassen sich kulinarische Ideen bestens umsetzen.**

**Am Ende des Flurs wartet das großzügige Wohnzimmer mit über 27 m<sup>2</sup> auf Sie. Es lädt zum Verweilen und Abschalten ein. Ein besonderes Detail ist der charmante Balkon, der direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist und dem Raum zusätzlich Charakter verleiht.**

**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

***Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot dieser Etage. Durch die großen Fenster ist es hell und freundlich gestaltet. Ideal als Homeoffice-Bereich oder Gästezimmer. Auch für Ihren nächsten Nachwuchs wäre dieses Zimmer ideal angebracht.***

***Das Dachgeschoss umfasst weitere Räumlichkeiten. Hier werden Sie von ausreichend vielen Zimmern, einer Küche sowie einem eigenen Bad mit WC auf dieser Etage empfangen.***

***Dieses Haus zeichnet sich als ideales 3-Familienhaus aus. Hier können Sie es sich entweder selber gemütlich machen, aber auch als Vermieter mit TOP Rendite-Möglichkeiten tätig werden.***

***Worauf warten Sie noch? Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.***

***Wir weisen darauf hin, dass einzelne Räumlichkeiten visualisiert wurden, um eine veranschaulichende Darstellung des künftigen Erscheinungsbildes nach Möblierung und Gestaltung zu ermöglichen.***

**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

## **Ausstattung**

**Dieses charmante 3-Familienhaus mit Altbauflair teilt sich folgenderweise auf:**

**Erdgeschoss: separater Eingang, ca. 103 m<sup>2</sup> Wfl., langer Flurbereich, 4-Zimmer, Tageslicht-Bad mit pflegeleichten Bad-Fliesen in hellblauer Optik und Waschmaschinen- und Trockneranschluss, WC, großzügiger Wohn- und Küchenbereich**

**Obergeschoss: Hinterer Zugang, ca. 105 m<sup>2</sup> Wfl., langer Flurbereich, 4-Zimmer, hochwertiges TL-Badezimmer in weiß-brauner Optik mit Doppelwaschbecken, WC und moderner Duschkabine, Einbauküche im skandinavischen Design mit allen Extras und Sitzmöglichkeiten, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkonbereich für entspannte Stunden im Freien**

**Dachgeschoss: ca. 79 m<sup>2</sup>, 4 Schlafzimmer, gepflegtes Bad mit WC, Einbauküche, pflegeleichte Böden**

**Zum Parken eines PKWs eignet sich Ihre Garage, die sich neben dem Haus befindet. Dieser steht vorbehaltlich Ihres aktuellen Mieters im Erdgeschoss zu.**

**Zum Verstauen oder lagern von großzügigem Equipment eignet sich das Kellergeschoss. Hier befindet sich ein großer Gewölbe-Keller, der sich hierfür ideal nutzen lässt.**

**Dieses charmante Objekt bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten: Nutzen Sie es selbst als neues Zuhause in Eppingen und profitieren Sie gleichzeitig von stabilen Mieteinnahmen oder erwerben Sie es als reine Kapitalanlage mit solider Rendite!**

**Das Erdgeschoss ist derzeit für 500 € kalt vermietet. Hinzu kommen 2.100 € monatlich aus der Zimmervermietung im Dachgeschoss an Monteure (6 Personen à 350 €). Somit erwirtschaftet das Objekt aktuell Gesamtmieteinnahmen von 2.600 € monatlich.**

**Durch die zusätzliche Vermietung der Einheit im Obergeschoss lassen sich weitere Mieteinnahmen von ca. 1.150 € monatlich erzielen. Das ergibt ein mögliches Gesamtmietvolumen von über 3.200 € pro Monat, was einer attraktiven Mietrendite von rund 7 % entspricht.**

**Eine ideale Kapitalanlage mit solidem Potenzial!**

**Die Fassade des Objektes an den Hauptstraßen befindet sich unter Denkmalschutz, jedoch in einem gepflegten Zustand, das Ihnen einen gewissen Flair der alten Zeit verleiht. Durch denkmalgeschützte Objekte erwarten Sie steuerliche Vorteile und Abschreibungen, sowie**

**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

staatliche Förderungen bei Sanierungen.

Das aktuelle Wohnzimmer zur Straßenseite im Erdgeschoss kann durch eine Nutzungsänderung zu einer Laden-/Gewerbefläche verwirklicht werden.

Folgende Renovierungen wurden getätigt:

**Sonstiges** neu Fenster im Obergeschoss

Erneuerung Stromleitungen: Küche, GAST/Büro, Wohn- und Badezimmer  
Die Objektschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

2010: Neuer Putz und neue Türen im 1. OG und DG

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 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.  
Im Obergeschoss wurde im selben Jahr das Badezimmer neu umgebaut und mit moderner Ausstattung versehen sowie die Stromleitungen erneuert. Die Erdgeschoss-Wohnung wurde ebenfalls im Jahre 2012 mit neuen, doppelverglasteten Fenstern, neue Bodenbeläge sowie eine neue Haustüre ausgestattet.  
Terminvorschläge an: heilbronn@falcmimo.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!  
Zuletzt wurde im Jahr 2025 ein Dachgeschoss-Fenster neu verbaut.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcmimo.de  
Wir könnten Ihr Interesse wecken? Dann senden Sie uns eine Nachricht und schauen Sie sich dieses Prachtstück vor Ort an!  
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: [www.falcmimo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcmimo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) oder kontaktieren Sie uns.



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)

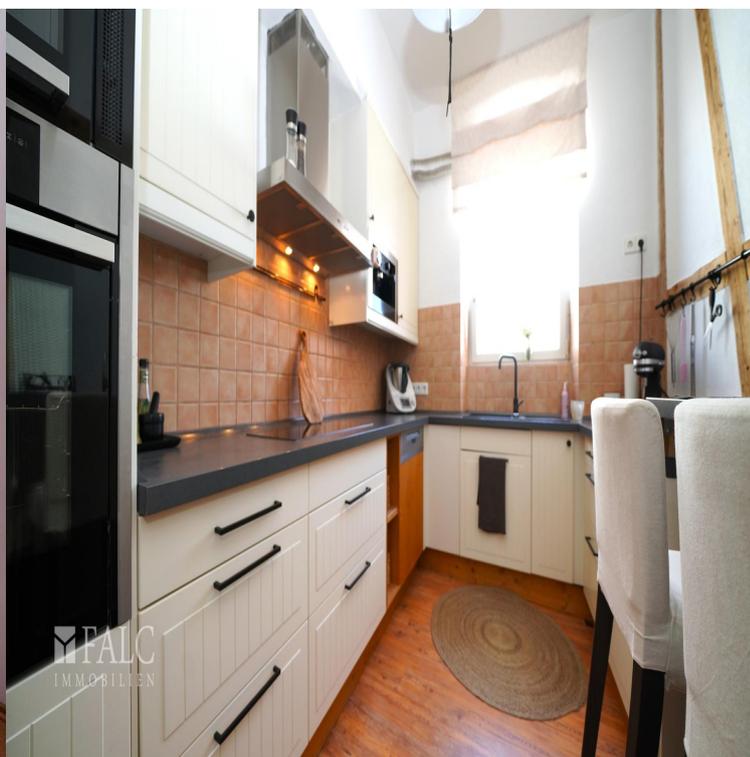
[Online ansehen](#)



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)

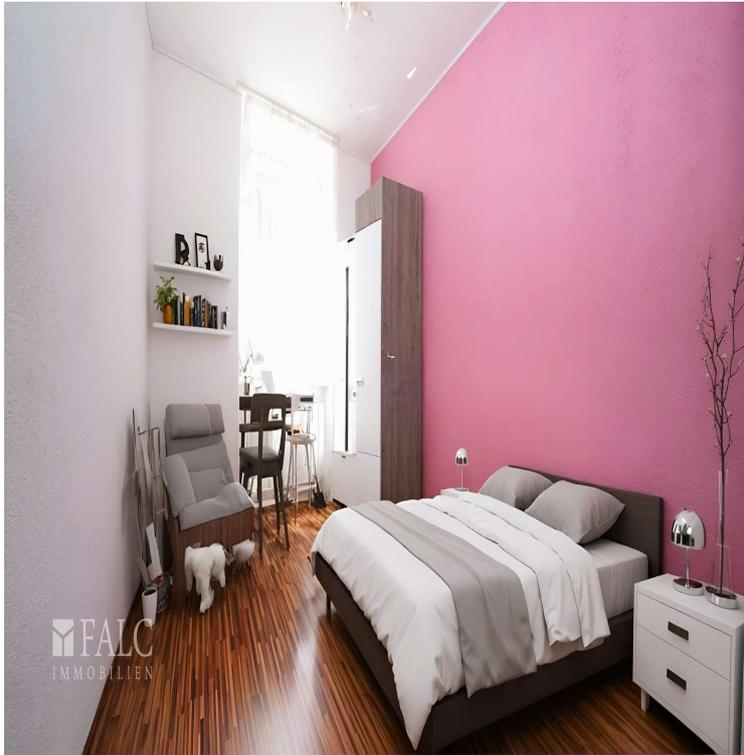
[Online ansehen](#)



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)

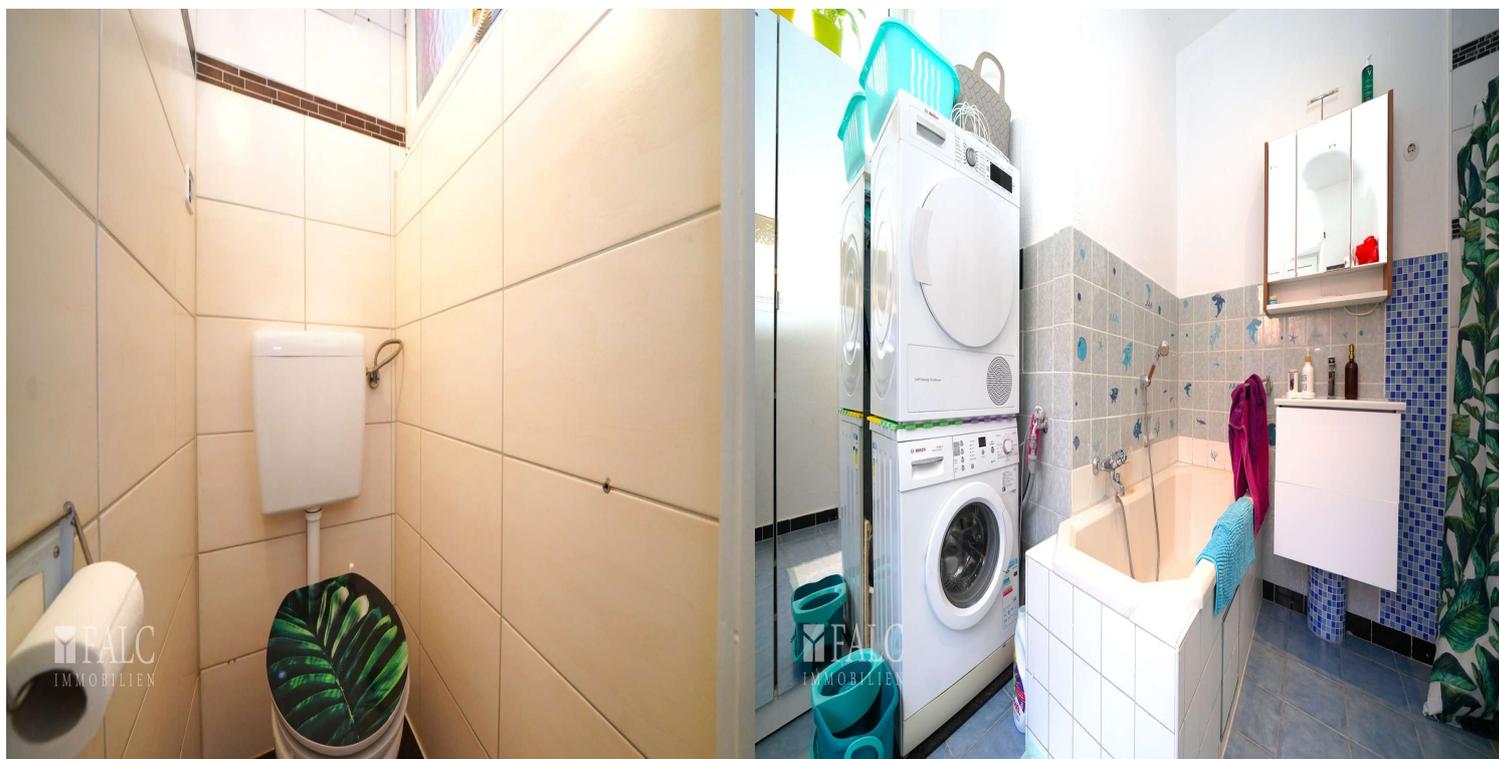
[Online ansehen](#)



WP 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)

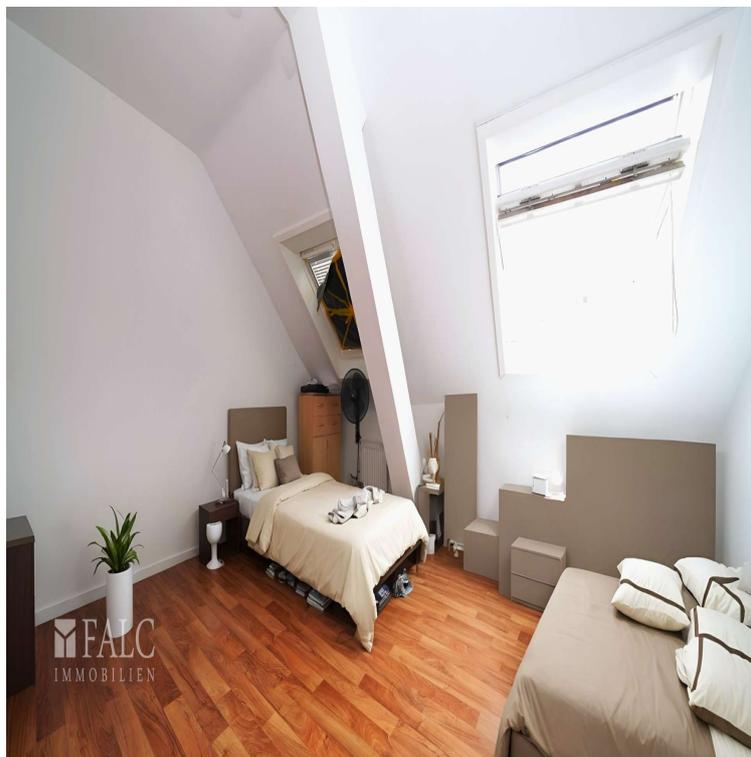
[Online ansehen](#)



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)

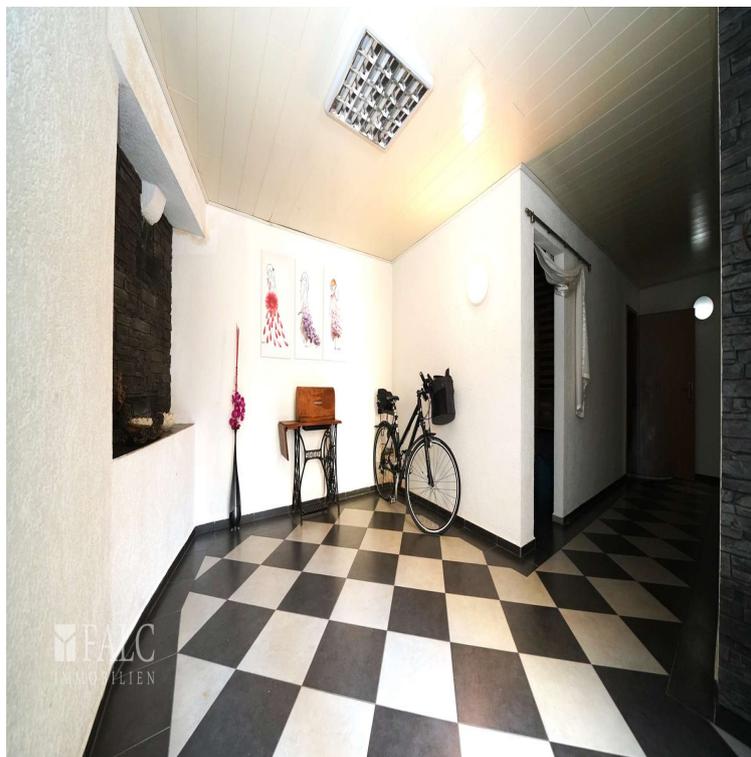
[Online ansehen](#)



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



FALC  
IMMOBILIEN



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

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



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)

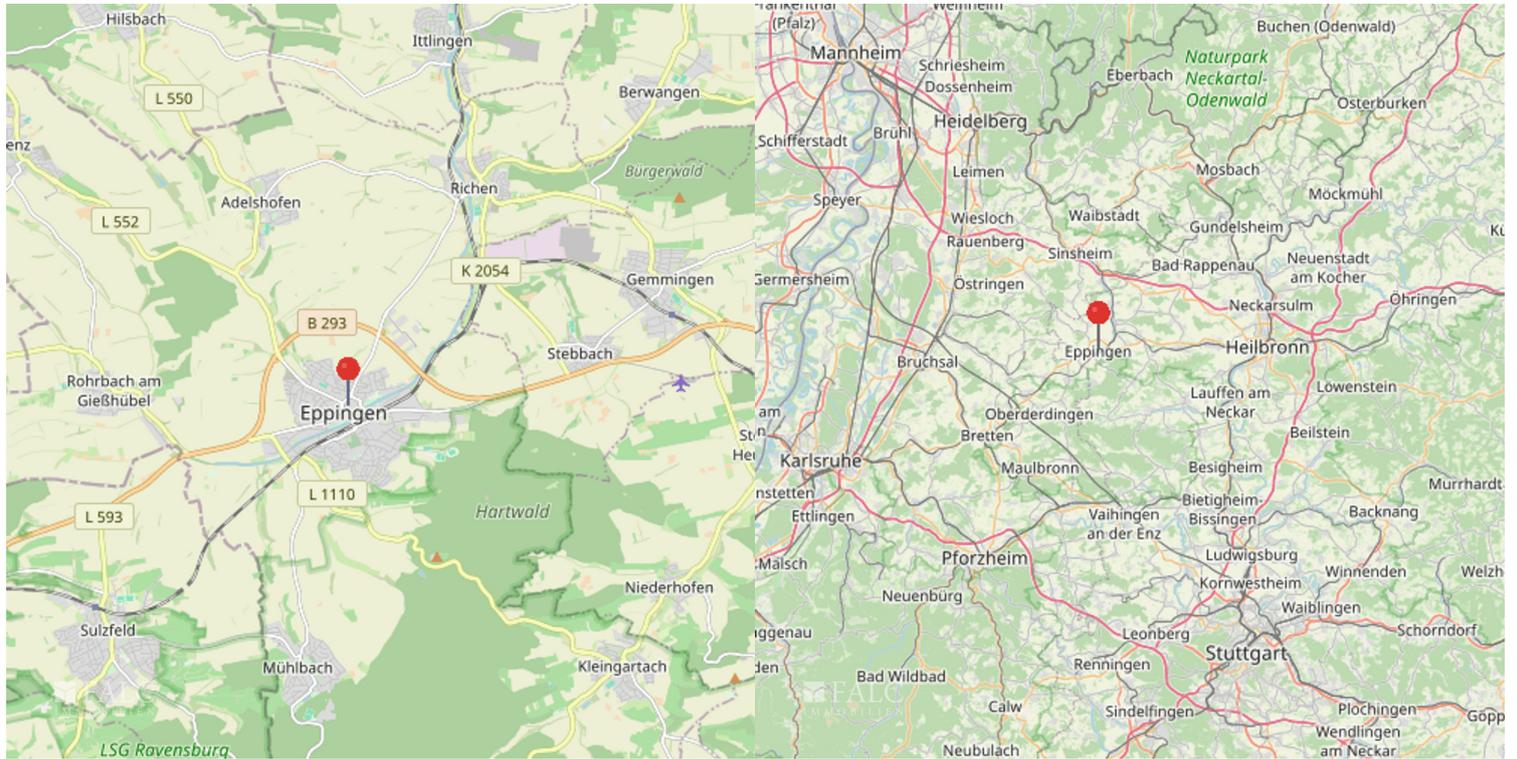
[Online ansehen](#)



# 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](#)