



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AF-70031

Zwei Zimmer in Toplage- FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

140.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-
Exposé 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	51,0 m²
Grundstücksfläche	1.970,0 m²
Gesamtfläche	65,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1950
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.03.2028
Energiekennwert	117,28 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.03.2018
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

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.

Das hier beschriebene Objekt befindet sich in einer Top-Lage in der Heilbronner Nordstadt. In der Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken sowie Restaurants und vieles mehr. Auch die Innenstadt Heilbronns und viele weitere Einrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreicht. Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

In Heilbronn werden Ihre Träume wahr ...

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn möchte Ihnen heute diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im ersten Geschoss eines Wohnhauses vorstellen, welches sich inmitten der Heilbronner Nordstadt befindet.

Der Komplex mit vier Gebäuden beheimatet insgesamt 32 Wohneinheiten und wurde im Jahr 1950 in massiver Bauweise erstellt. Ihre Wohnung erreichen Sie sportlich und aktiv über das helle Treppenhaus.

Dieser Wohntraum verfügt auf circa 51 m² über einen Flur, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne.

Pflegeleichtes Laminat schmückt die Fußböden, die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt mit einer Gas-Zentralheizung.

Im Untergeschoss steht Ihnen für selten genutzte Gegenstände zwei Kellerabteile zur Verfügung, Ihr Fahrzeug ruht auf einem Stellplatz vor dem Haus.

*Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Nicht umlagefähige Kosten: 68,58 €, davon gehen 25,75 € in die Rücklage.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 123,00 €.
Monatlich werden 191,58 € abgebucht, davon trägt ca. 123,00 € der Mieter.*

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 1.10.2024: 103.336,48 €. Ihr Anteil: 1.907,20 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über. Momentan generiert sich eine monatliche Kaltmiete von 490 Euro.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei bestimmten Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies dient zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters.

Hereinkommen, leben und genießen - In diesen vier Wänden wird sich jedermann wohlfühlen!

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

Kommen Sie herein und erkunden Sie Ihren neuen Wohn(t)raum!

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie Platz für Ihre Schuhe oder die Handtasche, Jacken und Mäntel sind ebenfalls perfekt aufgeräumt.

Den Gang entlang erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon, das warme Laminat trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder verbringen Sie fröhliche Abende mit den Freunden.

Ihr neuer Balkon bietet Frischluftfanatiker einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können. Nach Süden ausgerichtet, genießen Sie hier einige Sonnenstunden mit Ihren Liebsten.

Ein helles Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, natürlich eignet sich dieses Zimmer auch hervorragend als Arbeitszimmer.

Ein großzügiges Bad mit Wanne wartet hier auf Styling, Schaumbäder und kühle Erfrischungen.

Abgerundet wird die Wohnung mit einer großzügigen Küche, die sich individuell nach Ihren Wünschen einrichten lässt. Sie werden begeistert sein von der breiten Fensterfront. Möchten Sie lieber in einer neuen Küche im Landhausstil den Kochlöffel schwingen oder sich selbst und die Familie in einem top modernen Küchentempel verwöhnen? Beides ist möglich!

Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. 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: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm 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](#)



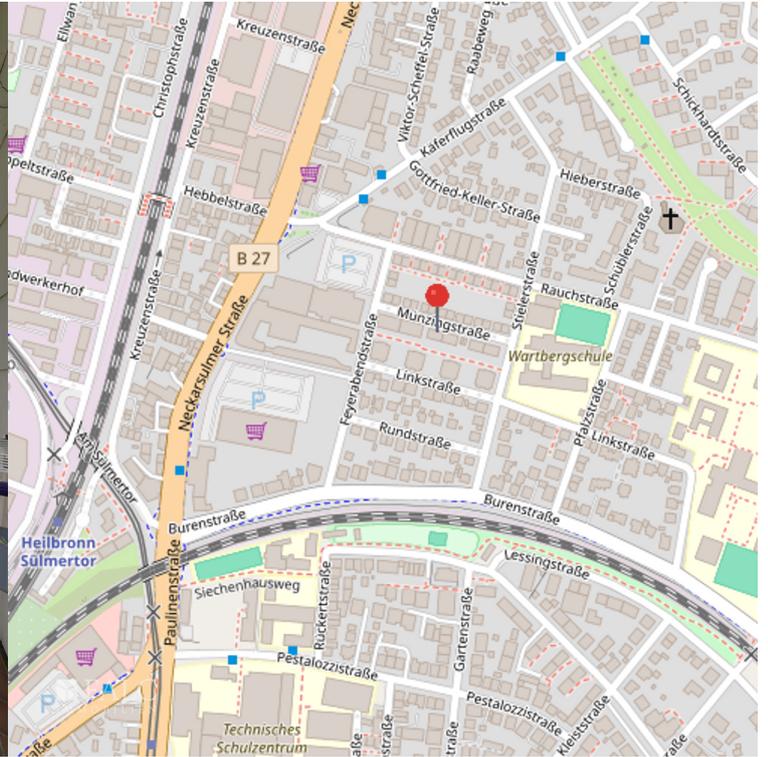
WP



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

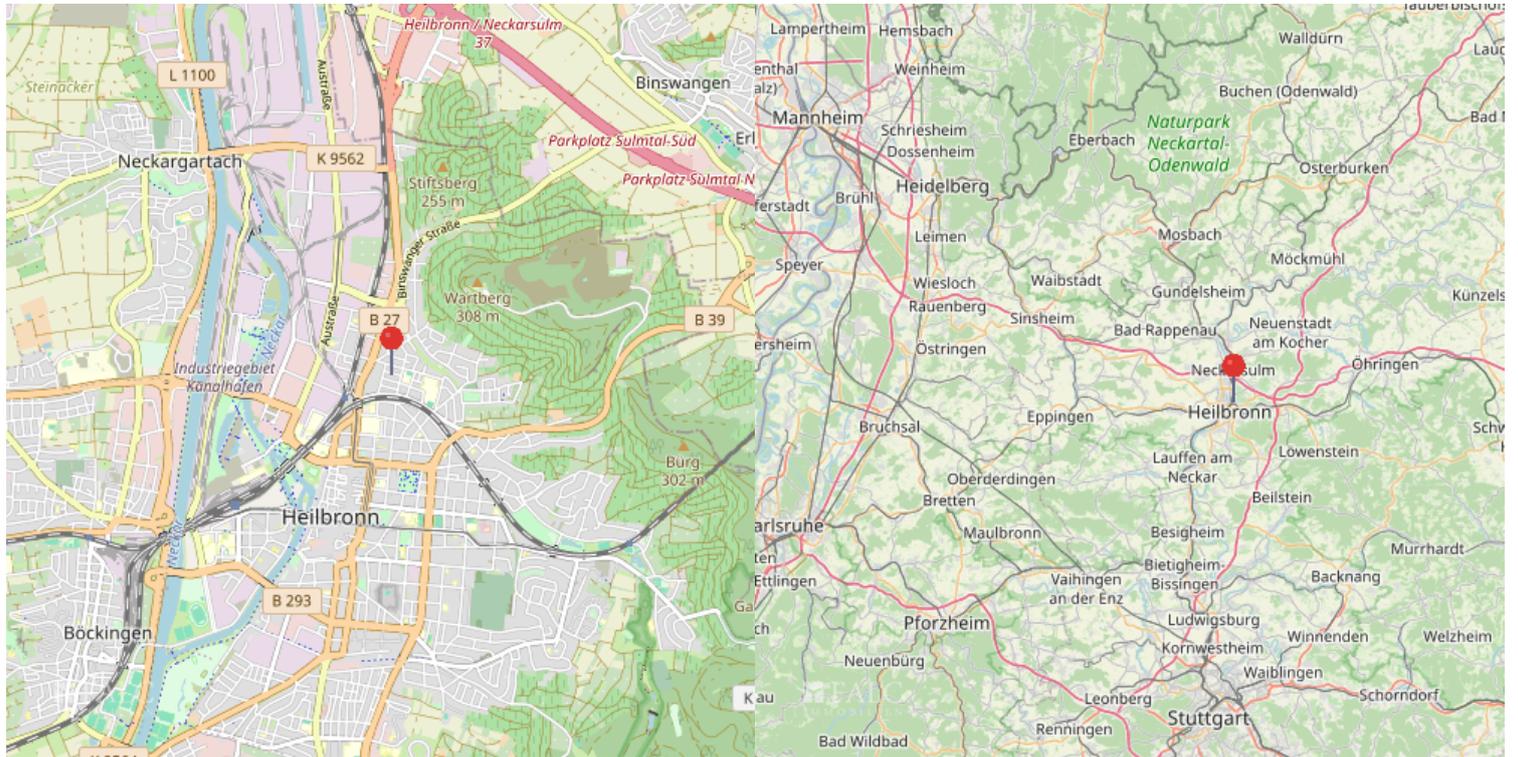
[Online ansehen](#)



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

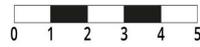
FALC
IMMOBILIEN



2,50 1,75 4,15 1,95



Obergeschoss



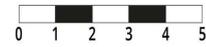
FALC
IMMOBILIEN



2,50 1,75 4,15 1,95



Obergeschoss



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](#)