



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-72411

3-Zimmer-City-Wohnung! In wenigen Minuten zur Heilbronner Innenstadt - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

225.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. durch Abwälzung, weitere Infos siehe Sonst.

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	66,0 m²
Grundstücksfläche	1.116,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	129 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	26.09.2018
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

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage von Heilbronn, in der begehrten Schillerstraße, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Durch die hervorragende Innenstadtlage profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ob Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte oder Apotheken – alles befindet sich in direkter Umgebung. Auch kulturelle Angebote wie das Theater Heilbronn oder die Experimenta sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Der Hauptbahnhof Heilbronn sowie mehrere Stadtbahnhaltestellen und Buslinien liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt und in die Region.

Für Berufspendler bietet die Nähe zu den Bundesstraßen B27 und B39 sowie zur Autobahn A6 eine brillante Verkehrsanbindung.

Die Adresse dieser Immobilie zählt zu den zentralsten und gleichzeitig ruhigeren Lagen in der Innenstadt. Ein idealer Standort für alle, die urbanes Leben mit hohem Komfort schätzen!

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage bei Heilbronn präsentieren zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen 8-Parteienhauses, das im Jahr 1956 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie vom leicht offenen Flurbereich begrüßt. Von hier aus sind alle Räumlichkeiten in nur wenigen Schritten zügig zu erreichen.

Das großzügige Hauptschlafzimmer auf der rechten Seite bietet mit 18 m² ausreichend Platz für erholsame Nächte und eine entspannte Atmosphäre. Direkt daneben befindet sich die Küche, die mit einem Zugang zum Balkon punktet. Perfekt, um den Blick in die Ferne schweifen zu lassen oder sonnige Abende im Freien zu genießen.

Ebenso nur wenige Schritte vom Schlafzimmer entfernt befindet sich ihr funktionales Bad. Ein vorhandenes WC sowie ein praktischer Waschbeckenbereich sorgt für eine entspannte Morgen- und Abendroutine.

Gegenüber liegt ein etwa 6 m² großes Zimmer, das sich ideal als Zimmer für Ihren Nachwuchs,

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

Homeoffice-Bereich oder Gästezimmer eignet.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich am Ende des Flures und bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit ebenfalls 18 m² Fläche. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen, ob bei einem gemütlichen Fernsehabend oder in geselliger Runde mit Familie und Freunden. Ebenso haben Sie hier ausreichend Platz für einen Esstisch und können hier Ihr nächstes Abend-Dinner perfekt umsetzen.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen, zugleich aber angenehm ruhigen Lage. Genau diese Kombination macht sie besonders attraktiv und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihr nächstes Ziel schnell und bequem zu erreichen.

Nach aktuellem W-Plan 2024 stellt sich das Hausgeld (monatlich) wie folgt dar:

Nicht umlagefähige Kosten: 43,53 €

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten: 92,83 €

Rücklagen: 61,25 €

Somit beläuft sich das Hausgeld inkl. Rücklagen auf lediglich: 197 EUR/Monat.

Die angebotene Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Nettokaltmiete von 750 € im Monat. Dies entspricht einer Rendite von knapp 4 %, die Sie hier mit dieser Wohnung derzeit erzielen. Aufgrund der zentralen Lage ist hier ein deutliches Steigerungspotenzial gegeben.

Bitte beachten Sie, dass aus Gründen der Privatsphäre des Mieters einige Bilder im Exposé teilweise visualisiert wurden, um Ihnen eine bessere Vorstellung davon zu geben, wie die Räume mit neuer Möbel-Einrichtung aussehen könnten.

Sie spüren schon jetzt, dass diese Wohnung Ihr neues Zuhause sein könnte? Dann warten Sie nicht länger und machen Sie den Traum vom Eigenheim wahr! Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.

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

Ruhig und dennoch zentral gelegen erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-City-Wohnung. Und das nur wenige Minuten von der Heilbronner Innenstadt entfernt!

Die Wohnung bietet Ihnen zwei großzügige Wohn- und Schlafzimmer sowie ein zusätzliches, kleineres Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Die funktionale Küche überzeugt mit ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen und bietet direkten Zugang zum Balkon. Sie ist mit pflegeleichten Bodenfliesen sowie einer Küchenrückwand in moderner Weiß-Grau-Optik ausgestattet. Perfekt auf die in beige gehaltene Einbauküche abgestimmt.

Das Tageslichtbad ist ebenfalls mit weißen, pflegeleichten Fliesen versehen. Die vorhandene Badewanne lässt sich dank Duschhalterung und wassergeschützter Verkleidung, die sich ausfahren lässt, auch komfortabel als Dusche nutzen.

Im Wohn- und Schlafzimmer sowie im kleineren Zimmer ist helles Laminat verlegt, dass für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgt.

Für zusätzlichen Stauraum stehen Ihnen 2 Kellerräume zur Verfügung. Hier können Sie jegliches Equipment bestens lagern und abstellen.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem außerhalb des Hauses. In der Umgebung sind zahlreiche freie Parkmöglichkeiten vorhanden.

Zum Trocknen und Waschen Ihre Wäsche eignet sich im UG die gemeinsame Waschküche.

Beheizt wird dieses Objekt durch eine neue Gasbrennwert-Heizung.

Zögern Sie nicht und senden Sie uns eine Nachricht. Hinterlegen Sie Ihre Daten und vereinbaren mit uns 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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



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](#)



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

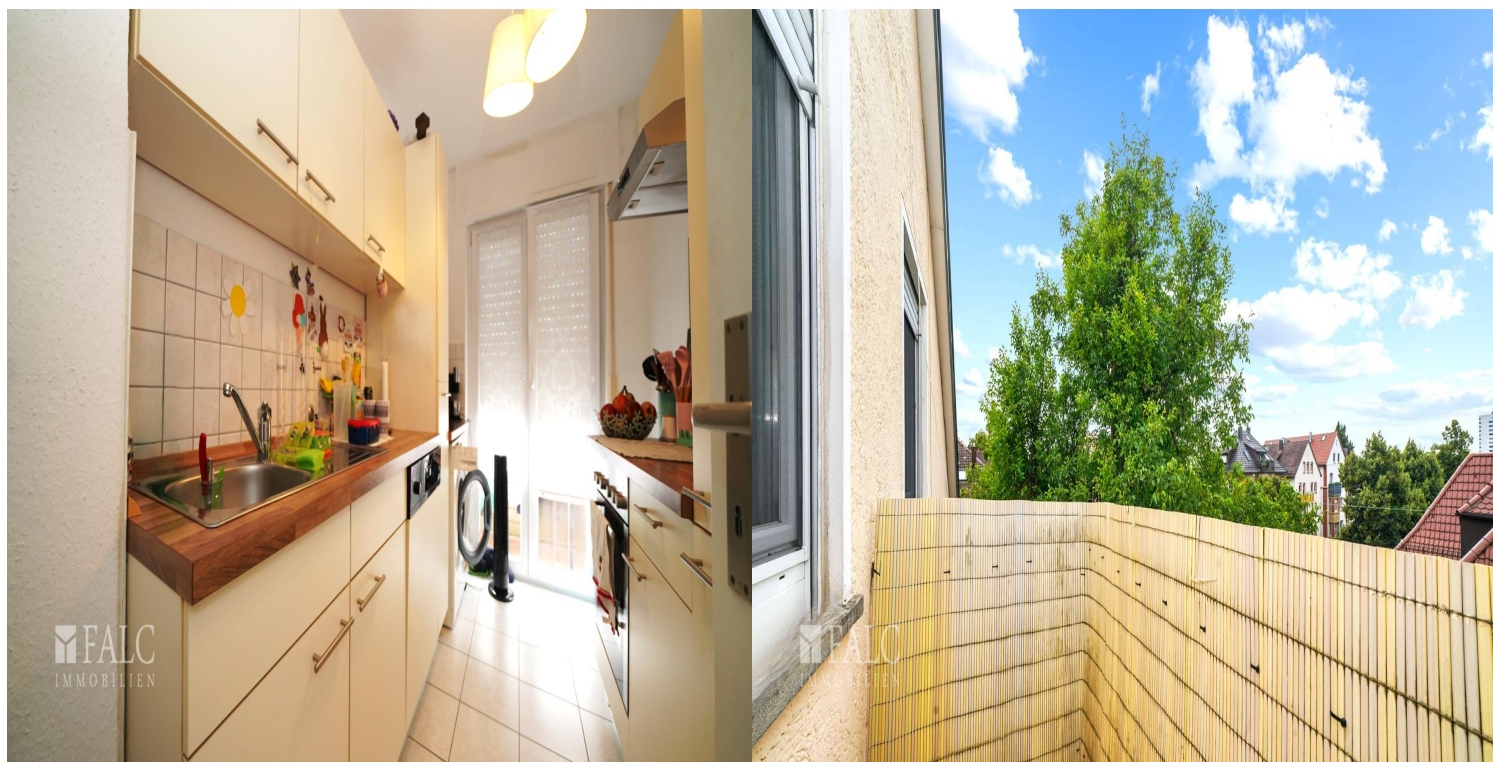
[Online ansehen](#)



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

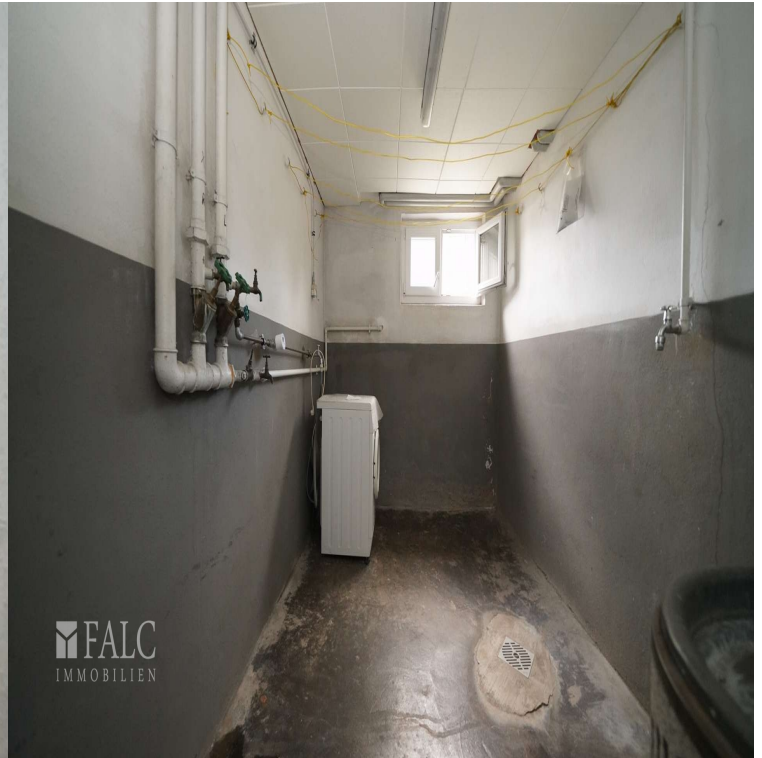
[Online ansehen](#)



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

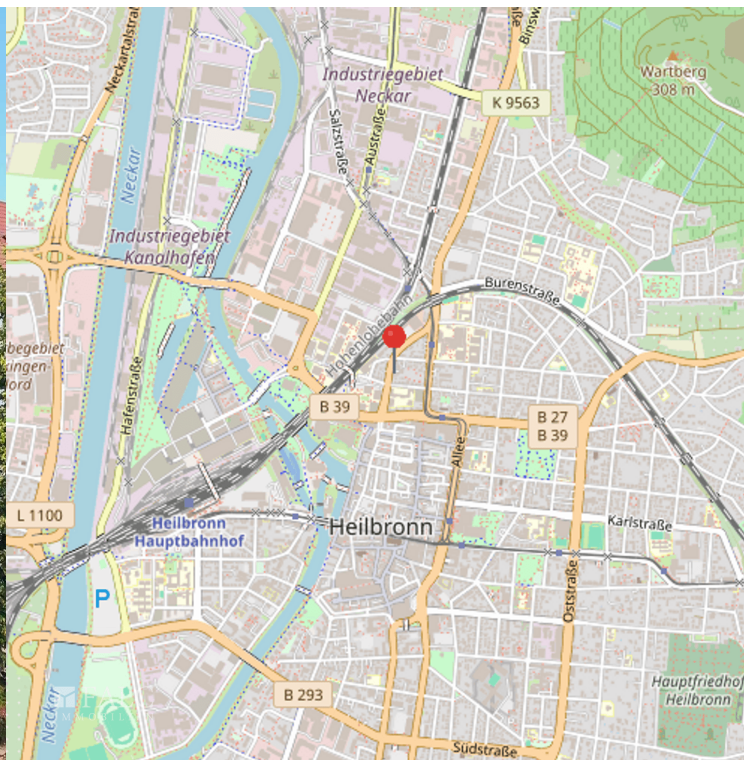
[Online ansehen](#)



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

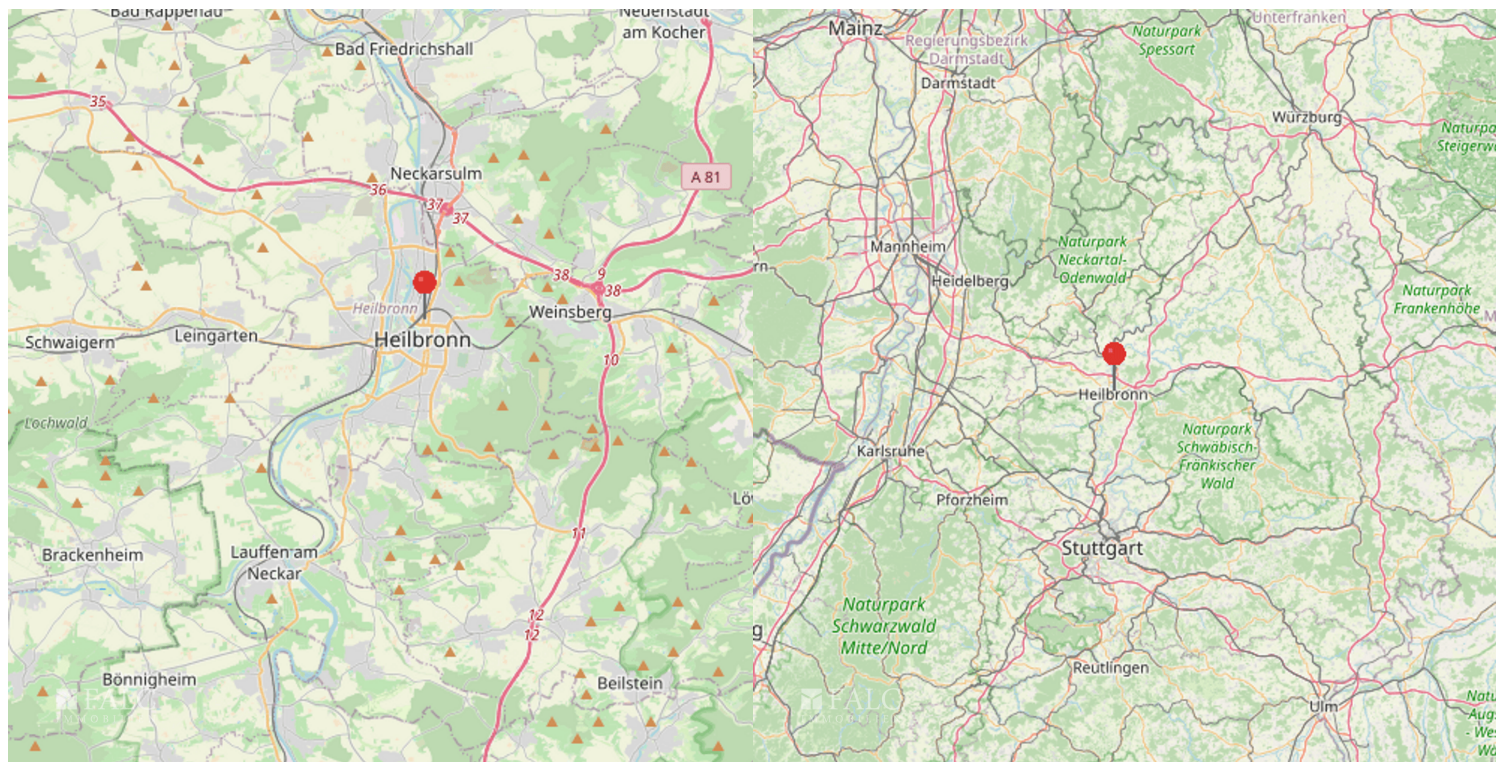
[Online ansehen](#)



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](#)

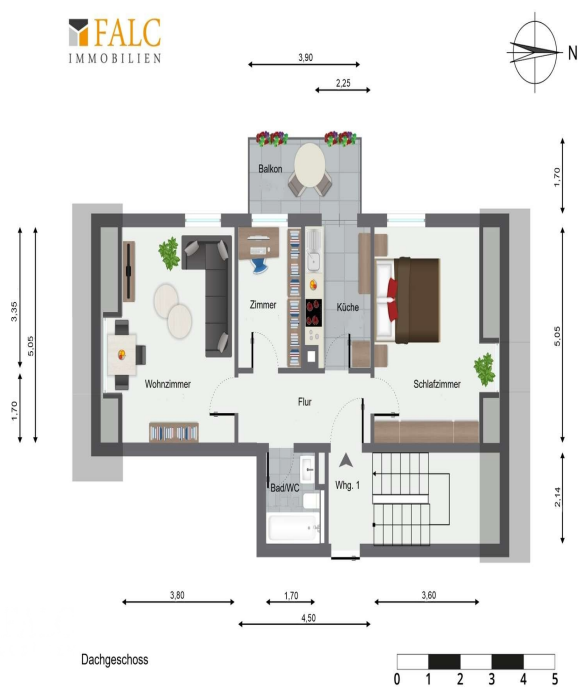


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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](#)