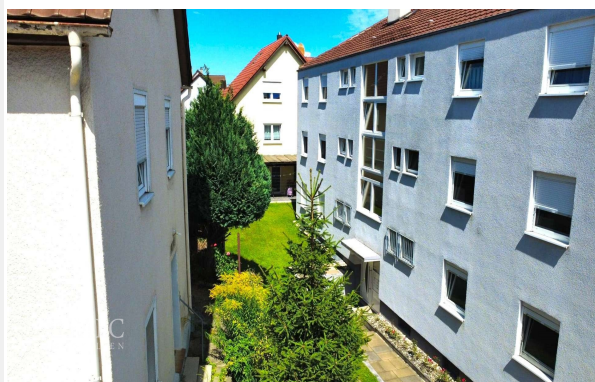




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-72774

**Wohlfühlen in Neckargartach! Zentraler 2-Zimmer-Traum mit
Charme - FALC Immobilien Heilbronn**

Eckdaten

Kaufpreis

220.000,00 €

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	64,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1965
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.08.2035
Energiekennwert	190 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	08.08.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

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

Heilbronn ist eine dynamisch wachsende Stadt im Norden Baden-Württembergs mit rund 130.000 Einwohnern. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Stuttgart, Mannheim und Würzburg und zählt heute zu den wirtschaftsstärksten Mittelzentren der Region.

Die Infrastruktur Heilbronns ist hervorragend ausgebaut. Die Stadt ist über die Autobahnen A6 und A81 sehr gut angebunden und bietet eine direkte Bahnverbindung an das überregionale Netz – inklusive regelmäßiger ICE-Halte. Der öffentliche Nahverkehr ist effizient organisiert und bindet sowohl die Stadtteile als auch das Umland zuverlässig an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Freizeitangebote sind in nahezu allen Stadtteilen fußläufig erreichbar.

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Heilbronn auch durch seine landschaftliche Vielfalt und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt liegt idyllisch am Neckar und ist umgeben von sanften Weinbergen, Wäldern und ausgedehnten Naherholungsgebieten. Spazier- und Radwege entlang des Flusses, wie der Neckartal-Radweg, laden zu aktiver Erholung ein. Beliebte Ausflugsziele wie der Wertwiesenpark, der Pfühlpark oder der Botanische Obstgarten bieten Raum für Entspannung im Grünen – ideal für Familien, Sportbegeisterte oder Ruhesuchende. Auch das Umland mit dem Naturpark Stromberg-Heuchelberg ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Outdoor-Aktivitäten. Kultur- und Genussliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Theater, Museen, Weinfeste und eine lebendige Gastronomieszene prägen das städtische Leben. Heilbronn verbindet somit urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität auf besonders attraktive Weise.

Als „Wissensstadt“ hat sich Heilbronn durch den Bildungscampus mit Hochschulen wie der DHBW, der Hochschule Heilbronn und dem TUM Campus Heilbronn deutschlandweit einen Namen gemacht. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche weiterführende Schulen, moderne Kitas und ein attraktives Ganztagsangebot – ideal für Familien und Studierende.

Wirtschaftlich ist Heilbronn ein echter Hotspot: Mit Unternehmen wie Audi in Neckarsulm, der Bosch-Gruppe sowie der Schwarz-Gruppe (Lidl und Kaufland) sind hier Arbeitgeber von internationaler Bedeutung ansässig. Besonders die Schwarz-Gruppe fördert durch ihre Stiftung aktiv den Bildungs- und Technologiestandort Heilbronn. Auch innovative Unternehmen aus den Bereichen KI, Logistik und Softwareentwicklung siedeln sich zunehmend an.

Ein herausragendes Beispiel für die zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist der Neckarbogen – ein modernes Stadtquartier am Fluss mit nachhaltigem Wohnraum und urbaner Lebensqualität. Darüber hinaus entsteht mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) eines der größten KI-Zentren Europas, das mittelfristig tausende Arbeitsplätze schaffen wird.

Heilbronn vereint wirtschaftliche Stärke, moderne Bildungsangebote und hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet beste Voraussetzungen für Berufstätige, Familien und Investoren – ein idealer Ort zum Leben, Lernen und Arbeiten.

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

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 gepflegten Wohnhauses mit neun Wohneinheiten auf vier Etagen vorstellen, welches sich im wunderschönen Stadtteil Neckargartach befindet. Ruhig gelegen und dennoch zentral bietet diese Wohnung Ihnen TOP Anbindungsmöglichkeiten zur Heilbronner Innenstadt, zur nächstmöglichen Autobahn sowie zu Schulen, Ärzten oder jeglichen Einkaufsmöglichkeiten.

Ihre Wohnung erreichen Sie sportlich und aktiv über das helle und gepflegte Treppenhaus.

Dieser Wohn(t)raum verfügt auf circa 64 m² Wohnfläche über einen Flur, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine separate Dusche sowie ein praktisches Gäste-WC.

Pflegeleichtes Laminat schmückt die Fußböden, doppelt verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen sorgen für helle Räume und der Balkon, der im Jahre 2015 zuletzt erneuert wurde, bietet Ihnen einen tollen Ausblick auf die Ferne. Hier können Sie erholsame Stunden im Freien genießen und den Sonnenaufgang in der Hochsaison erblicken. Erbaut wurde das Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise im Jahre 1965, die Elektrik und die sanitären Anlagen wurde gleichzeitig im Jahre 2000 modernisiert. Beheizt wird das Objekt durch eine im Jahre 2002 neu eingebaute Gasheizung.

Das Angebot beinhaltet einen Garagenstellplatz. Eine gemeinsame Waschküche ist ebenfalls vorhanden. Für Lagerungsfläche eignet sich hierfür ihr eigener Kellerraum, der sich im Untergeschoss befindet.

Im Oktober 2025 wird der Innenhof zu den Garagen neu gepflastert, ein neuer Zaun zur Abgrenzung verlegt sowie eine neue Müll-Abstellfläche platziert. Die Maßnahmen sind bereits genehmigt und bezahlt worden.

Das monatliche Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

*Das Hausgeld beträgt 390 € monatlich, wovon 115 € in die Rücklage gehen.
Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen 220,87€.*

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 31.12.2024: 40.122,18 €. Ihr Anteil: 4.614,05 €. Dieser Betrag geht nach dem Kauf auf Sie über. Bei dieser Einheit können Sie weiterhin

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

als Vermieter tätig werden. Die Wohnung wird in absehbarer Zeit frei und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, selbst einzuziehen oder bei einer Neuvermietung eine attraktive Nettokaltmiete von bis zu 900 EUR monatlich zu erzielen.

Durch die Lage der Immobilie in unmittelbarer Nähe zum entstehenden KI-Zentrum wird dieses Objekt Teil eines aufstrebenden Wohngebiets, was langfristig zu einer attraktiven Wertsteigerung führen kann.

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. 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

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, um Ihre Gäste bestens empfangen zu können.

Den Gang entlang erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Balkon, das warme Laminat trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Verbringen Sie sowohl gemütliche Stunden mit Ihrer Familie, als auch gesellige 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 Osten ausgerichtet, genießen Sie hier Sonnenaufgänge mit Ihren Liebsten. Angrenzend zum Wohnzimmer bietet der Balkon Ihnen einen schnellen Zugang.

Ein schönes Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, natürlich haben Sie hier auch Platz für eine Home-Office-Ecke.

Ein großzügiges Bad mit Wanne wartet hier Dank eines Fensters auf Styling bei Tageslicht, Schaumbäder und kühle Erfrischungen. Lästige Störungen beim Entspannen wird durch das praktische Gäste-WC am Eingang verhindert.

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! Perfekt für Singles, Paare, einer kleinen Familie oder für Arbeitspendler. Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht!

Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und senden Sie 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, 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: <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](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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

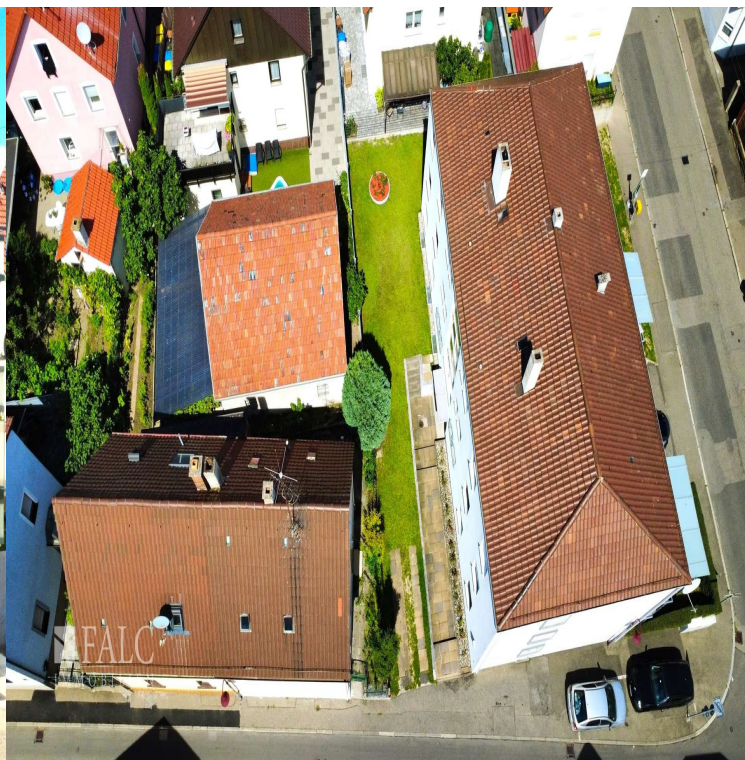
[Online ansehen](#)



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

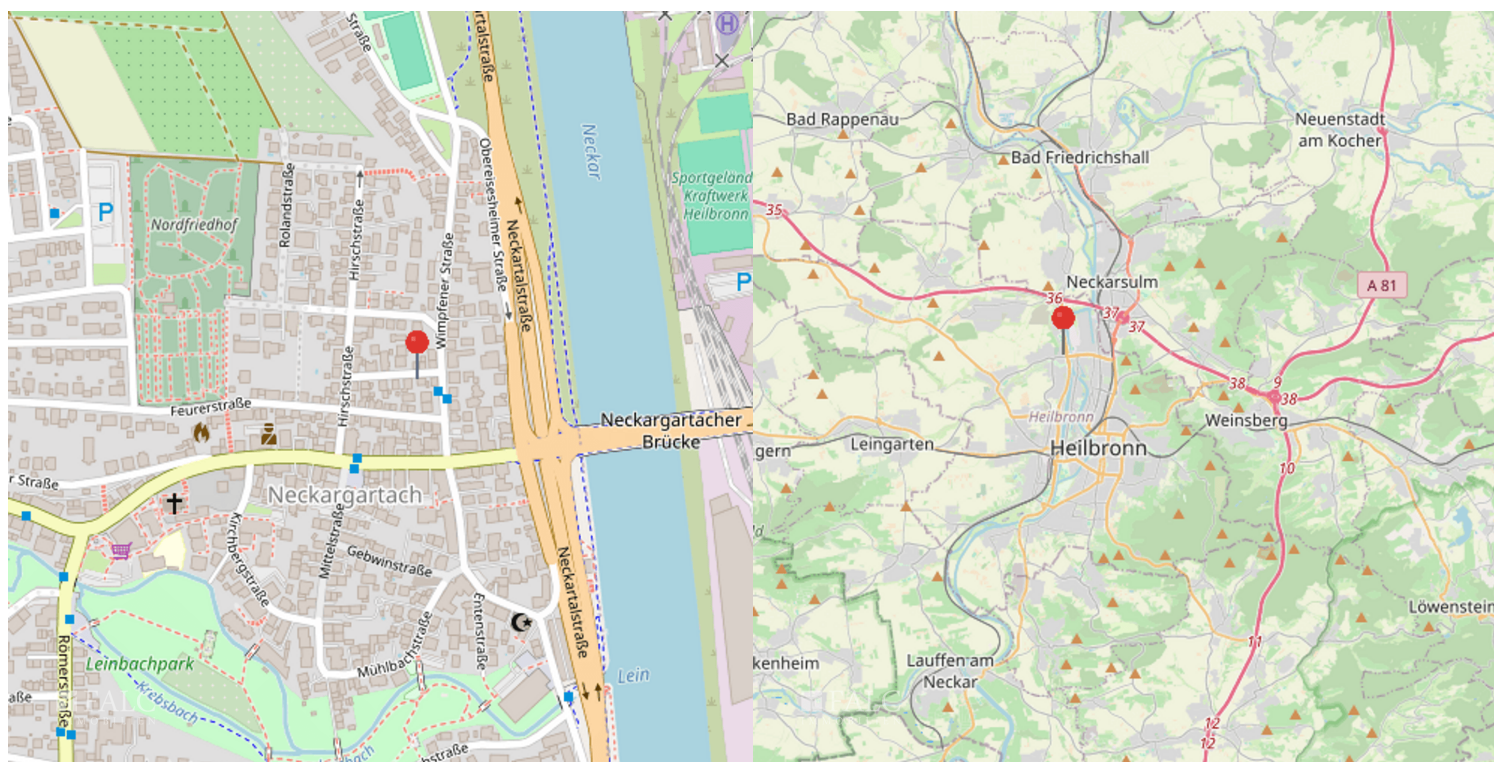
[Online ansehen](#)



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

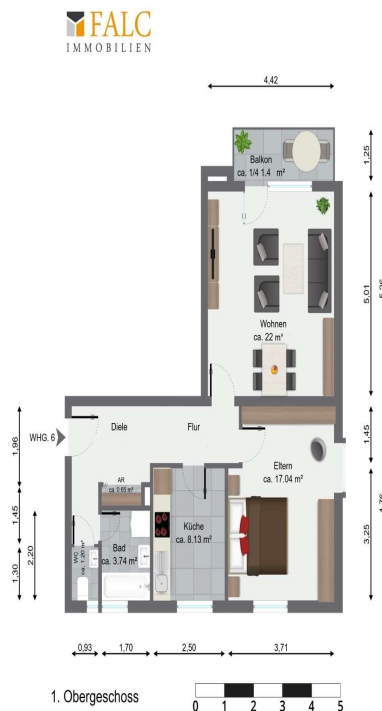
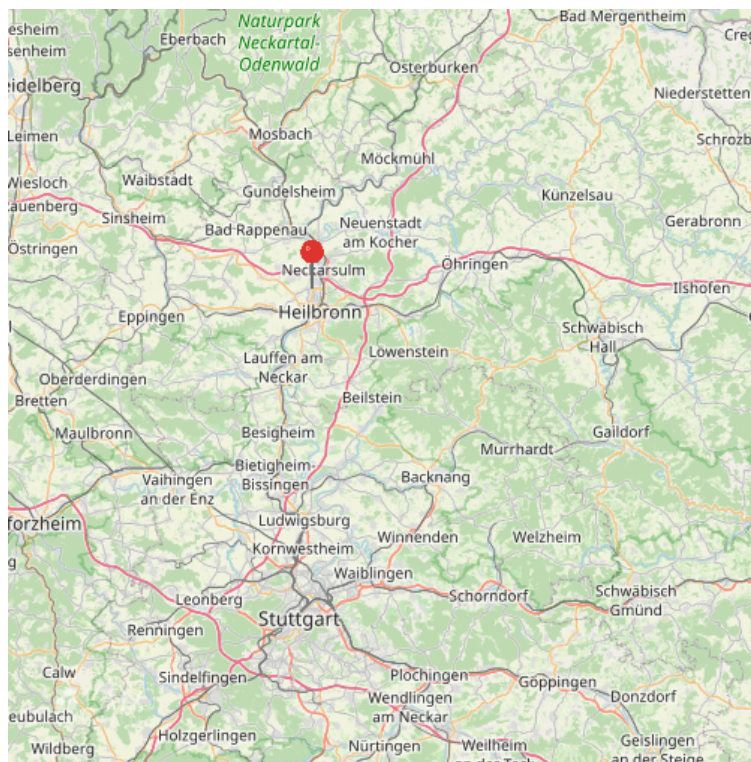
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | 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](#)