



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Lage

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-74336

(T)raum erwacht – in Biberach - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

300.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.492,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
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	201,0 m²
Grundstücksfläche	126,0 m²
Gesamtfläche	224,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1850
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.09.2035
Energiebedarf	254
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	18.09.2025
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.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs, mit dem Neckar als Lebensader. Mit über 124.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Biberach. Rund 5000 Einwohner haben hier bereits ihr Zuhause gefunden.

Biberach, deren Einwohner Biiweracher genannt werden, verfügt über drei Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagsbetreuungsangebot, ein großzügiges Sportzentrum, die Böllingertalhalle als weitere Sport- und Veranstaltungsstätte und das Hallenbad. Für die tägliche Grundversorgung finden sich Bäcker, Metzger, ein Lebensmittelmarkt und eine Apotheke vor Ort.

Fast jeder dritte Biberacher ist Mitglied im größten Verein des Stadtteils: Der TSV bietet Sport- und Freizeitangebote für die ganze Familie, von Fußball, Leichtathletik und Handball über Frauengymnastik bis zu Gesundheitssport und Tischtennis. Auch im kulturellen Bereich verfügt der Stadtteil über ein reges Vereinsleben, zu dem etwa die Musikkapelle, der Gesangverein Liederkranz Alpenrose und der Interessenkreis Heimatgeschichte gehören. Der Jugendtreff und die Zweigstellen von Volkshochschule, Städtischer Musikschule und Stadtbibliothek runden das Angebot ab.

Weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten der Radrundweg um Biberach und der Trimm-Dich-Pfad im Gemeindewald genauso wie der Täler- und Auenpark. Naherholung ist auch in den Tälern des Böllinger-, Michel- und Kühnbachs möglich. Beliebte Veranstaltungen für Jung und Alt sind u.a. das Maifest und alle zwei Jahre der Kultursommer im Wechsel mit dem Stegstreckerfest.

Wohlfühlen ist hier garantiert!

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

Sie wollten schon immer in einem schönen großen Haus wohnen, mit viel Platz für die ganze Familie? Sie haben individuelle oder ausgefallene Einrichtungsträume?

Hier kann Ihr Traum wahr werden! Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen hier ein pfiffig geschnittenes Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit 125 m², durch die Abtrennung über das Treppenhaus können aus der Einfamilien-Idylle bis zu drei separate Wohneinheiten entstehen.

Das Haus bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltung und kreative Ideen auf 3 Etagen, immerhin bietet es mit rund 201 m² Wohnfläche sechs Zimmer, zwei Küchen, zwei Tageslichtbäder, zwei separate WCs und einen Balkon. Besonders das Erdgeschoss – das zuletzt als Dojo genutzt wurde – wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Hier ist eine Renovierung empfehlenswert, um die Räumlichkeiten wieder an moderne Wohn- oder Nutzungskonzepte anzupassen. Wer Freude daran hat, Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, findet hier die ideale Grundlage, um aus dem Bestand etwas ganz Besonderes zu machen.

An kalten Tagen sorgt eine Öl-Zentralheizung für wohlige Wärme im ganzen Haus. Die Fußböden der Wohnräume schmückt warmes Laminat, die sanitären Einrichtungen sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet. Isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload. Durch die bereits verlegte Glasfaser sind bereits bis zu 2.500 MBit/s möglich.

Bei der Nutzung der Zimmer können Sie Ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Hier ist alles möglich!

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé teilweise um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie das Objekt aussehen kann, sobald dieses neu eingerichtet ist.

Lehnen Sie sich zurück und schauen Sie sich schonmal die Nachbarschaft Ihres neuen Zuhauses um. Besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/H7yMbp4ISHE?si=NCPPhShUVHN8vTCtU>

Ausstattung

Ein Wohntraum in zentraler Lage kann wahr werden ...

Genießen Sie ein Familien-Wohnerlebnis voller Behaglichkeit und Nestwärme oder gestalten Sie drei kuschelige Rückzugsoasen!

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

Im Obergeschoss und Dachgeschoss warten zwei große, helle Zimmer auf Ihren Einrichtungsstil. Das Wohn- und Esszimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Hier werden Sie und Ihre Familie schöne Stunden verbringen und manche Abende in netter Gesellschaft ausklingen lassen können.

Schaumbad, ahoi! Wenn draußen fieses Schmuddelwetter herrscht, dann gibt es nichts Schöneres, als ein wohlig warmes Schaumbad zu nehmen. Hieraus können Sie neue Kraft tanken, pure Entspannung und vollkommenes Wohlbefinden entnehmen. Im Obergeschoss finden Sie zusätzlich eine Dusche für kühle Erfrischungen vor, genauso ein praktisches Gäste-WC gleich nebenan.

Damit es nicht bei Dosenravioli bleiben muss, sind beide Stockwerke mit einer großzügigen Küche abgerundet, in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen können! Eine sich anschließende Speisekammer im Dachgeschoss und ein Abstellraum im Obergeschoss lassen sowohl größere Einkäufe zu als auch sperrige Dinge wie den Staubsauger oder das Bügelbrett verschwinden.

Auch Frischluftfanatiker und Sonnenanbeter dürfen sich freuen. Ihr neuer Balkon bietet Ihnen einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können. Durch seine Lage gen Westen können Sie ein Gläschen Rotwein genießen, während Sie den Sonnenuntergang beobachten.

Ein besonderes Highlight ist das große Erdgeschoss, der weiteren Wohnraum für Sie bereithält. Sie benötigen ein weiteres Schlafzimmer für den Teenie oder die Schwiegermama? Oder träumen Sie von einem Ankleidezimmer? Der Gatte benötigt ein Homeoffice oder einen Hobbyraum? Vier Zimmer finden sich zum individuellen Einrichten. Der bisher zur Fitness genutzte Raum könnte zum Tageslichtbad werden, eine offene Wohnküche könnte diese Etage zur selbständigen Wohneinheit komplettieren.

Last but not least ist das Wohnhaus unterkellert und bietet Ihnen neben den Öltanks viel Platz für Stauraum und Hobby- ob Autoreifen oder das Zelt für den Campingausflug, hier dürfen sie bleiben.

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

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, 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

[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

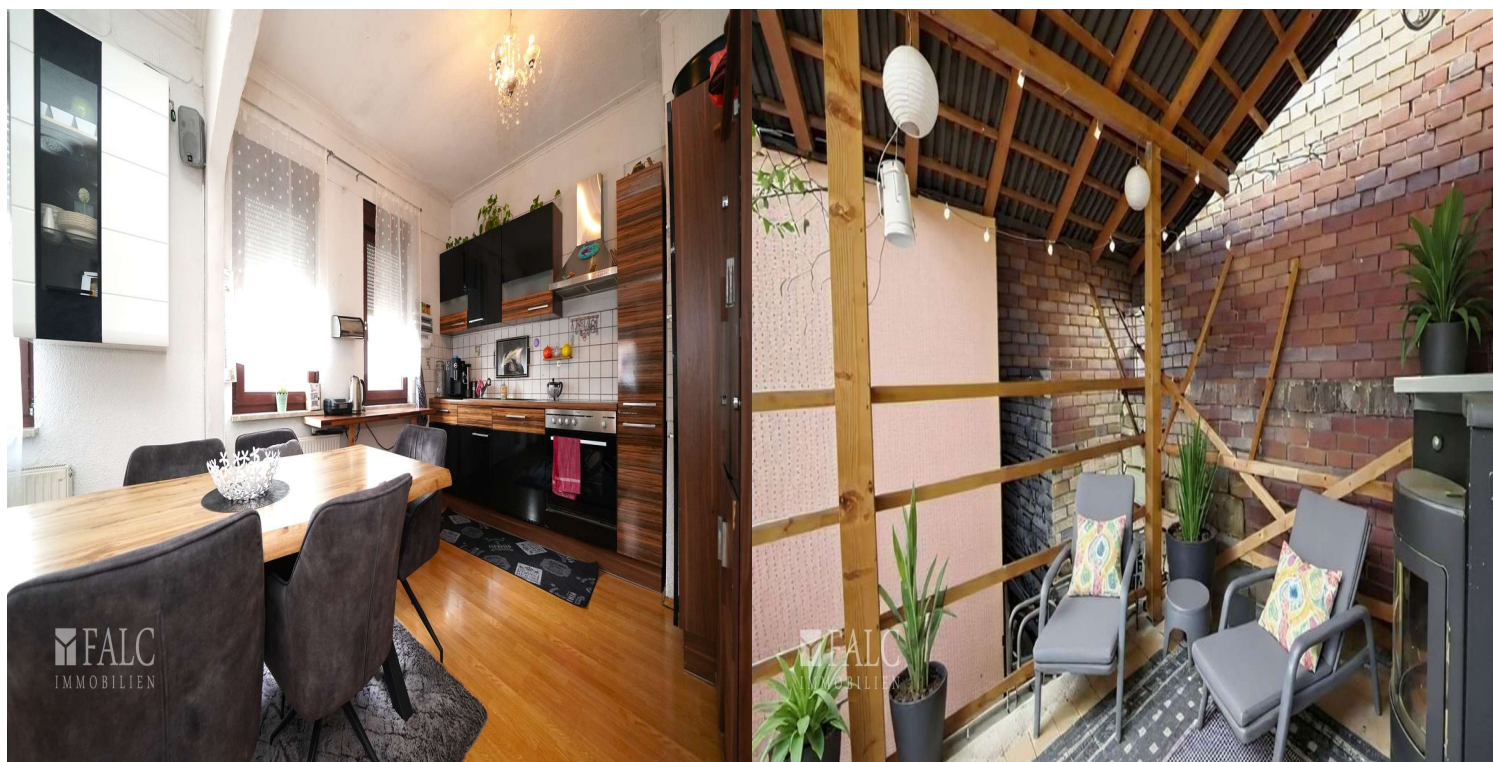
[Online ansehen](#)



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](#)



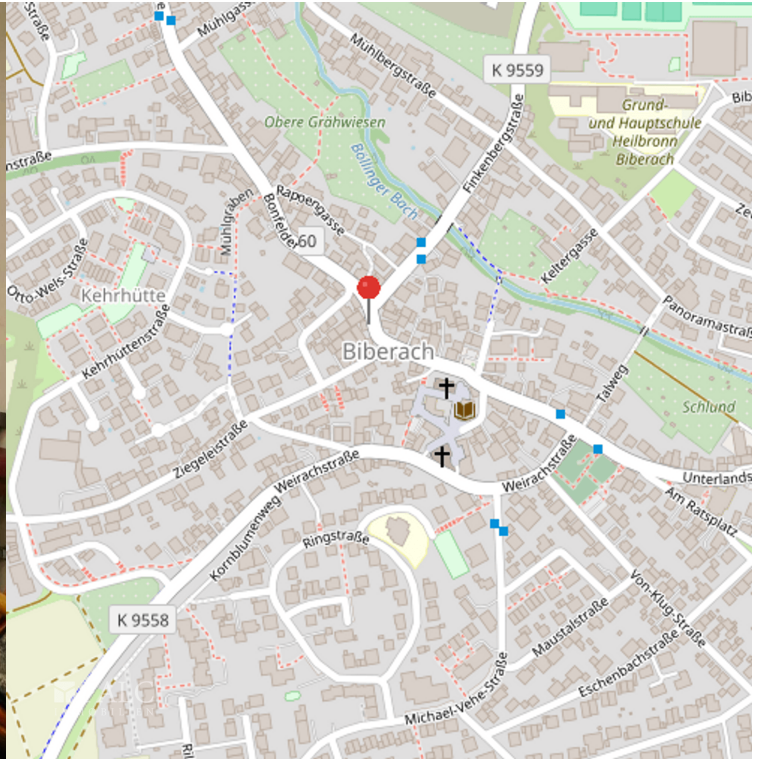
WP



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

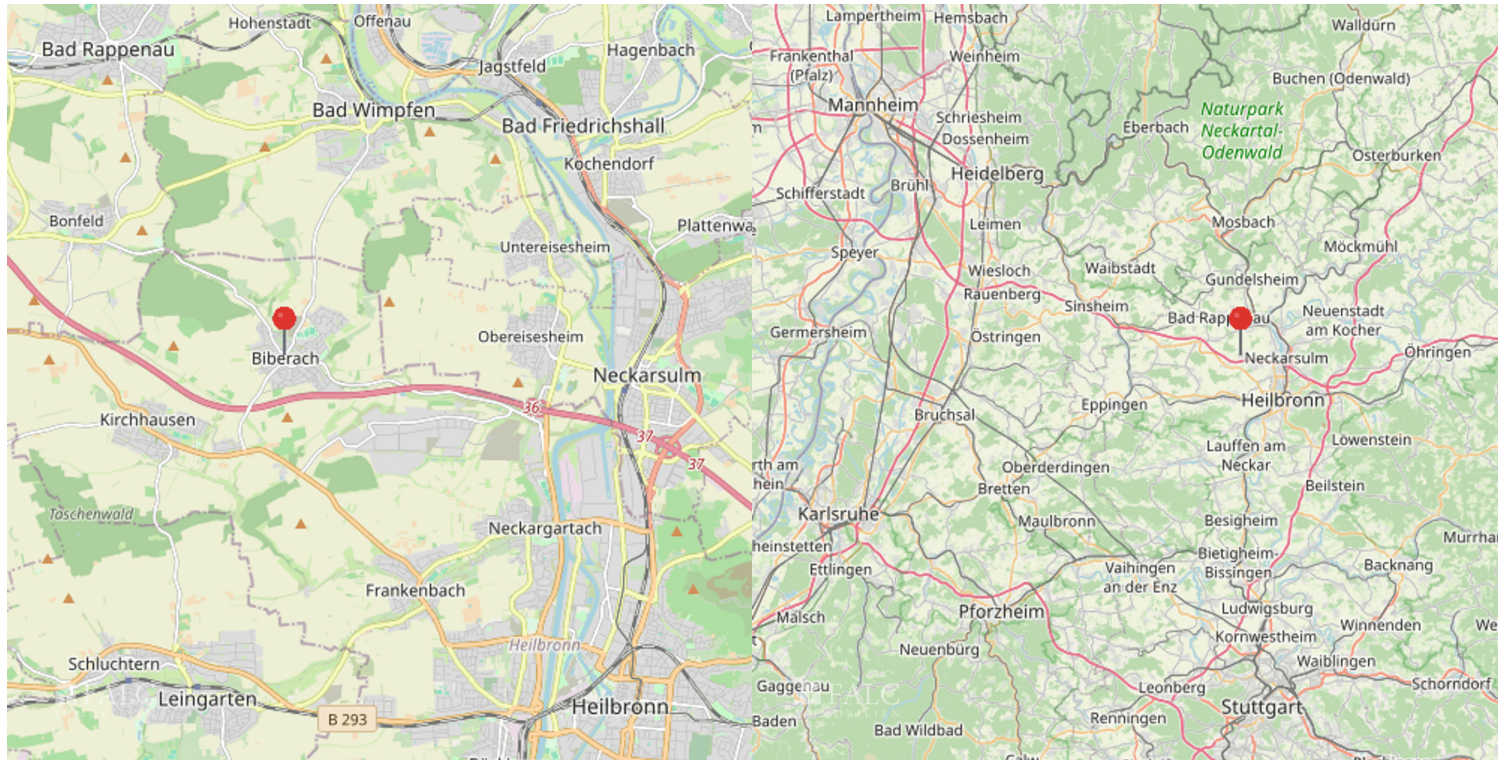
[Online ansehen](#)



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](#)

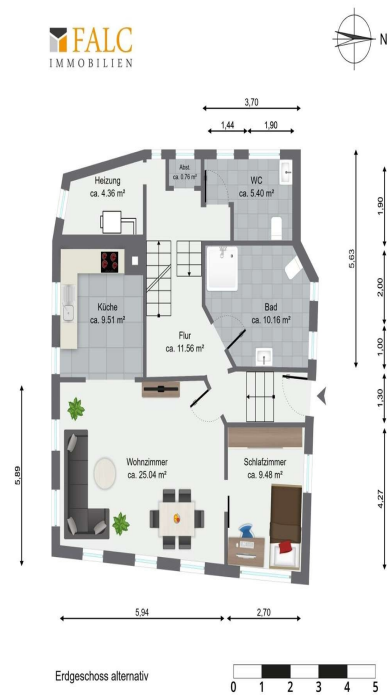
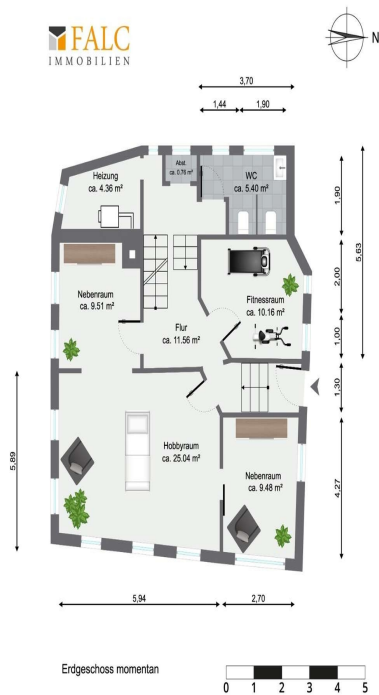


WP

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](#)



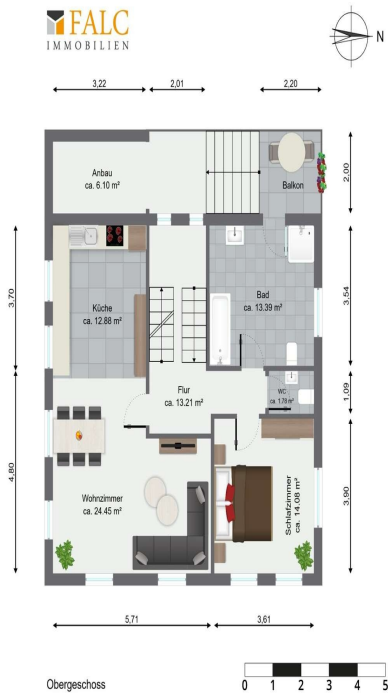
WP

WP Immo Manager

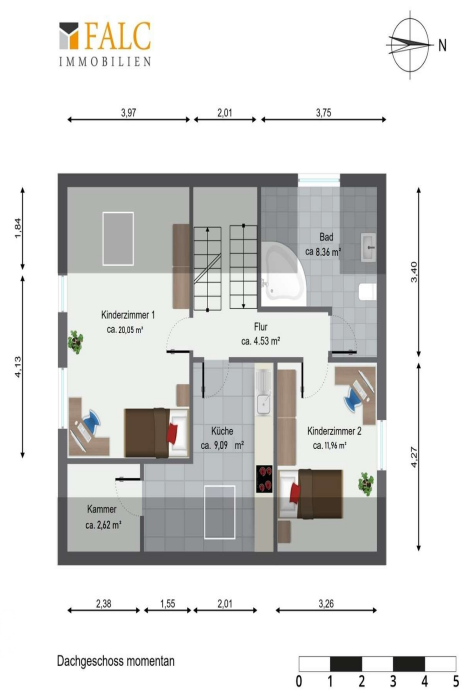
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



3.97 2.01 3.75



2.38 1.55 2.01 3.26

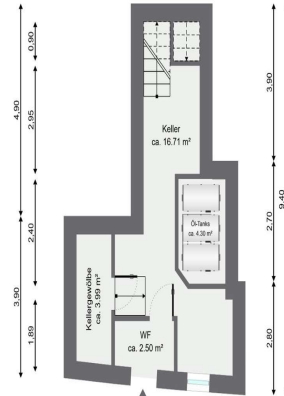
Dachgeschoss alternativ



FALC
IMMOBILIEN



2.30 2.80 0.80
1.90



1.25 1.83 2.00
6.20

Untergeschoss



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](#)