



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-76876

**Mitten in der City: Rendite einstreichen oder selbst einziehen -
FALC Immobilien Heilbronn**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

270.000,00 €

**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](#)



Wohnfläche	84,0 m²
Grundstücksfläche	186,0 m²
Gesamtfläche	98,0 m²
Anzahl Zimmer	3,5
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1954
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2006
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Etage
Befeuernung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	16.12.2035
Energiebedarf	250
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	17.12.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Weinstadt mit vielen Facetten

Die Kätchenstadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader, beherbergt Traditionen und viele Lebensarten.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs, mit über 125.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. 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 Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Das hier beschriebene Objekt befindet sich in einer Top-Lage direkt in der Heilbronner City: 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 über Gymnasium bis Universität sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

Die Lage dieser Immobilie ist insbesondere für Familien von großem Vorteil, sie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Heilbronn. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung aus. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Bushaltestelle, die eine schnelle und unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf und Einkaufsgelegenheiten bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Nur wenige Schritte befinden sich Lebensmittelmärkte und mehrere Arztpraxen, die den Alltag für Familien erheblich erleichtern.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Altersstruktur aus, die sowohl Familien als auch ältere Menschen anzieht, eine perfekte Symbiose aus urbanem Leben, umfangreicher Infrastruktur und einem hohen Maß an Wohlfühlfaktoren.

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

Mitten in der City

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese Erdgeschoss-Wohnung mit 3,5 Zimmer in der Kernstadt Heilbronn vorstellen zu dürfen.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1954 auf einem 186 m² großen Grundstück fertiggestellt, 1975 wurde sie zu drei Wohneinheiten umgebaut. Ihr neues Wohnglück mit Gas-Etagenheizung aus 2006 umfasst circa 84 m², verteilt auf vier Zimmer im Erdgeschoss, eine geschickt geschnittene Küche, ein zeitloses Tageslicht-Bad mit Dusche und einen breiten Vorraum mit Garderobe.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile, eins davon im Gewölbekeller mit nahezu gleichbleibender Temperatur über das ganze Jahr, ein Stellplatz im Außenbereich und eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Böden in der Wohnung sind mit Laminat und Fliesen geschmückt, die 2-fach verglasten Fenster mit weißen Kunststoffrahmen lassen viel Licht und Luft herein. Momentan generiert sich eine monatliche Kaltmiete von 980 €.

Die Verkehrsanschlüsse (Nah- und Fernverkehr) sind hervorragend. Schulen, Kitas sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um die Privatsphäre des Mieters zu schützen.

Mehrere Anbieter bieten Ihnen eine Verbindung mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 500 Mbit/s im Upload.

Sie würden sich dieses Schmuckstück am liebsten sofort ansehen? Zögern Sie nicht lange und senden Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage zu!

Ausstattung

Home sweet Home

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen, beeindruckt mit seiner Größe und sorgt für einen modernen, harmonischen ersten Eindruck. Hier finden Sie an der

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

Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind hier Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt. Für Ordnung sorgt eine clevere Garderobenlösung, Jacken, Schuhe und Taschen finden ihren Platz.

Den Gang entlang erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer, der Laminat in warmer Holzoptik trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei. Ob bei einem guten Film auf der Couch oder einem geselligen Spieleabend mit der Familie – gestalten Sie diesen Raum ganz nach Ihren Wünschen!

Damit es nicht bei Dosenravioli bleiben muss, wird die Wohnung mit einer großzügigen Küche abgerundet, Kühl- und Gefrierkombination, Spülmaschine, Cerankochfeld und Backofen sind bereits vorhanden. Zahlreiche Schränke sorgen für Ordnung und ausreichend Stauraum. Verwöhnen Sie Ihre Lieben mit deftiger Hausmannskost oder versuchen Sie sich an neuen kulinarischen Köstlichkeiten, serviert wird im Durchgangszimmer neben der Küche.

Das Bad nebenan ist ausgestattet mit einer großen Dusche, die zu Erfrischungen einlädt, hier kann der Tag gut starten! Für die Waschmaschine steht eine Waschküche im Untergeschoss zur Verfügung.

Alle Möglichkeiten hält das große Schlafzimmer offen. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Ein weiteres helles Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen, ganz nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Bedarf. Durch westliche Ausrichtung des Fensters genießen Sie hier herrliche Sonnenuntergänge am Abend.

Im komplett unterkellerten Untergeschoss stehen Ihnen zwei großzügige Abstellräume zur Verfügung, so lassen sich auch größere Haushaltsgeräte wie der Staubsauger bequem verstauen. Einer davon befindet sich im Gewölbekeller, mit nahezu gleichbleibender Temperatur über das ganze Jahr, hier lassen sich auch Vorräte und feine Tröpfchen gut lagern.

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](#)



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

[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](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](#)

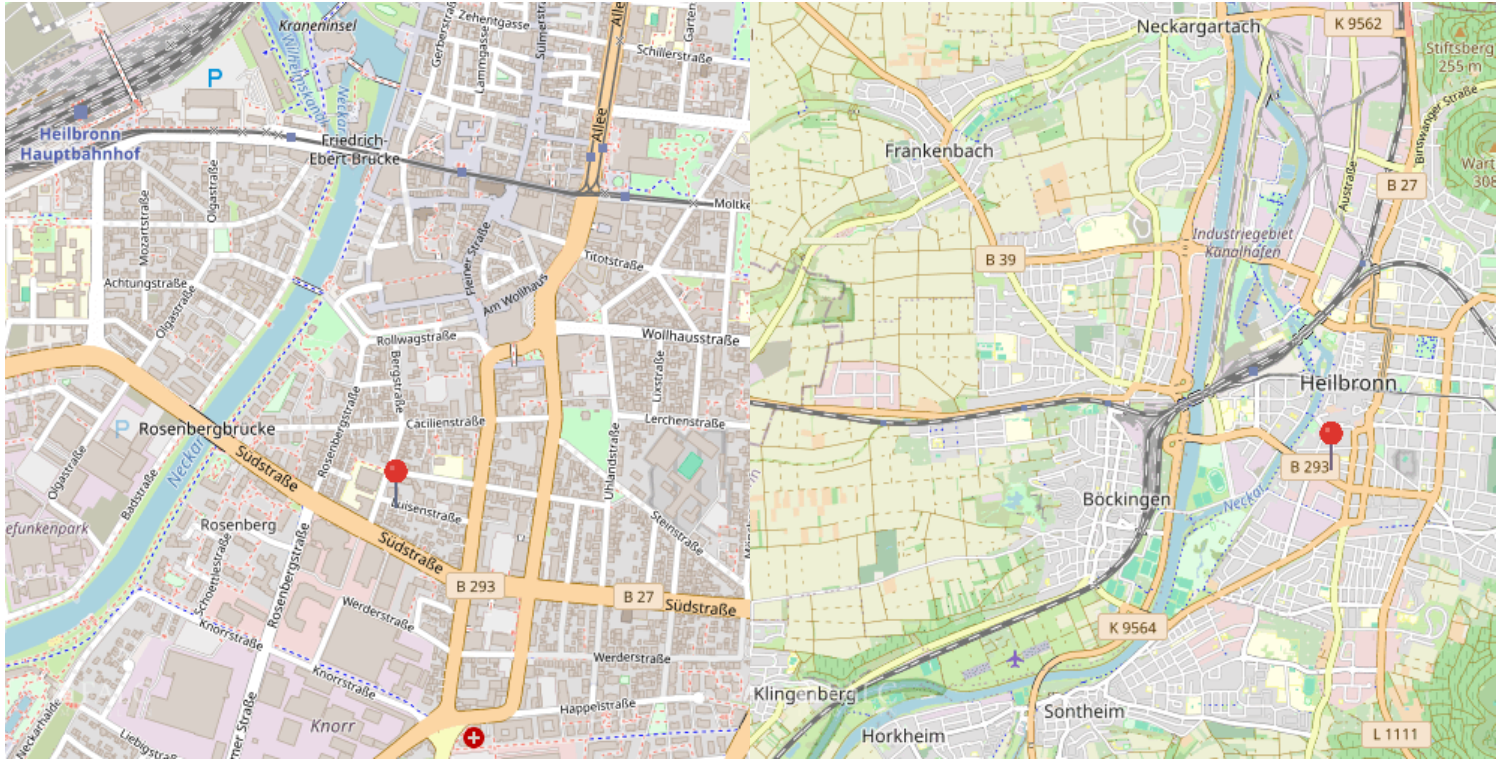


WP

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

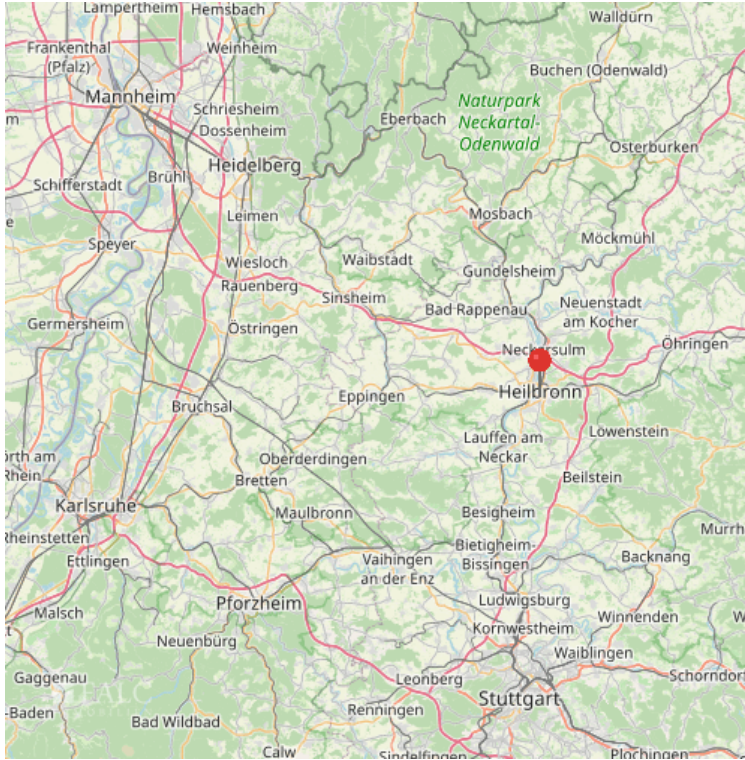
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

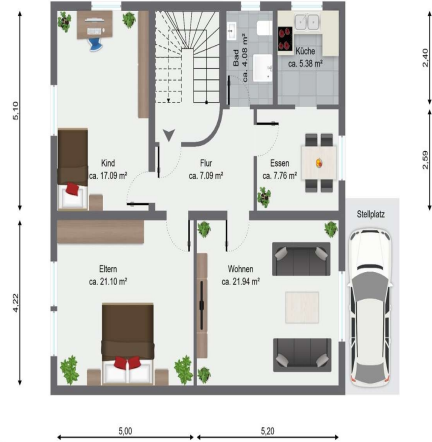
IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



3,35 2,37 1,70 2,24



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)