



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

Schnell Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-AF-77083

Familienwohntraum in Best-Lage... Leben, wo alles nah ist! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

499.000,00 €

Provision

3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis. 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	176,0 m²
Grundstücksfläche	250,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.12.2035
Energiekennwert	79.4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	17.12.2025
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

Diese Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Heilbronn, die durch eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten überzeugt. Alles, was den Alltag erleichtert, liegt nur wenige Schritte entfernt.

Zwei Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch der nächste Bahnhof befindet sich in kurzer Distanz. Autofahrer profitieren von der nahegelegenen Autobahnauffahrt, die eine schnelle und unkomplizierte Weiterreise ermöglicht. Für den täglichen Bedarf an Kraftstoff stehen Ihnen die Aral- und Shell-Tankstellen in Böckingen zur Verfügung. Zudem befinden sich mehrere Kfz-Werkstätten im nahen Umfeld. Bei freier Verkehrslage erreichen Sie die Heilbronner-Innenstadt in weniger als 10 Minuten.

Mehrere Supermärkte – darunter PENNY und Lidl – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine optimale medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet: Die SLK-Klinik Gesundbrunnen ist schnell erreichbar, ebenso verschiedene Arztpraxen im Ärztehaus Heilbronn-Böckingen. Gegenüber dem Lidl liegen außerdem eine Sparkasse sowie das Bürgeramt. Eine Volksbank wird Ihnen ebenfalls geboten. Diese befindet sich gegenüber dem Ärztehaus in Böckingen.

Sportbegeisterte finden zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Fitnessstudios wie „Clever fit“ sowie weitere Sportstätten bieten Abwechslung für jedes Trainingsniveau. Die umliegenden Parks laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Für Spaziergänge eignet sich die nahegelegene Neckarweide.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Grünwaldschule und weiteren Bildungs- und Kindertagesstätten. Diese erreichen Sie in einem Umkreis von weniger als 500 Metern. Ideal für Familien mit Kindern.

Die Lage des Objekts vereint urbanen Komfort mit naturnaher Erholung. Sie eignet sich perfekt für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und ein abwechslungsreiches Umfeld legen.

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

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese zentral und dennoch ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in familienfreundlicher Lage in Heilbronn-Böckingen präsentieren zu dürfen.

Die im Jahr 1979 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von 176 m², verteilt auf 4 Etagen, 8 vollwertigen Zimmern, tolle Aussichten aus dem Ober- und Dachgeschoss sowie einem großzügigen Grundstück und vielem mehr. Das 250 m² große Grundstück bietet Ihnen auf Ihrer Fläche zusätzlich eine Einzelgarage mit leichtem Hang sowie einen gepflegten Gartenbereich an.

Sobald Sie Ihr neues Zuhause betreten, begrüßt Sie ein einladender Windfang, der Sie harmonisch in die Wohnräume führt. Zur Linken öffnet sich eine großzügige Garderobe, die Ihnen viel Stauraum bietet und zugleich für Ordnung sorgt. Direkt anschließend befindet sich ein modern gestaltbares Gäste-WC. Ideal, um Besucher stilvoll zu empfangen.

Herzstück des Erdgeschosses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit über 30 m² Fläche. Die großen Fensterfronten fluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen ein behagliches Wohlfühlambiente, das zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Nahtlos daran angeschlossen öffnet sich der beheizbare Wintergarten, der Ihnen zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Ob als Ruheoase oder gemütliche Lesecke. Hier genießen Sie das Gefühl von Naturverbundenheit und dass selbst an kalten Tagen. Vom Wintergarten aus gelangen Sie zudem direkt in den Garten.

Die Küche präsentiert sich funktional und kompakt geschnitten. Sie bietet alles, was Hobby- und Alltagsköche benötigen. Dank der nicht tragenden Wand besteht darüber hinaus die attraktive Möglichkeit, die Küche zu einem offenen Kochbereich zu erweitern. Perfekt für ein modernes und kommunikatives Konzept.

Durchlaufen Sie die hochwertigen Travertin-Treppen mit Stahlgeländer nach oben gelangen Sie in Ihrer Rückzugsoase. Hier empfängt Sie das Obergeschoss mit ausreichend vielen Zimmern und einem gemeinsamen Tageslicht-Bad.

Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit über 16 m² Wohnfläche und einem direkten Zugang zum Balkon. Ein echtes Highlight ist der unverbaubare Panoramablick über die Stadt, inklusive Wartberg, Weinbergen und der historischen Kilianskirche in der Ferne. Zudem bietet der Raum ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und eine Kommode, sodass Sie Ihren

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

persönlichen Rückzugsort ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Für Ihr ältestes Kind eignet sich ideal das danebenliegende Schlafzimmer mit einer Größe von über 15 m². Auch hier genießen Sie einen besonderen Vorzug: Eine eigene Loggia, die direkt vom Zimmer aus betreten werden kann und zusätzlichen Wohnwert mit einem tollen Ausblick bietet. Für jüngere Familienmitglieder steht ein weiteres Zimmer mit rund 11 m² zur Verfügung. Ob als gemütliches Kinderzimmer mit Platz für Spiel, Spaß und konzentriertes Lernen oder als praktisches Home-Office. Dieser Raum passt sich Ihren Bedürfnissen optimal an.

Das gemeinschaftliche Tageslicht-Bad ist zentral gelegen und von allen Zimmern aus schnell erreichbar. Ausgestattet mit WC, Doppelwaschbecken und einer angenehmen Raumgröße, ermöglicht es eine reibungslose Morgen- und Abendroutine für die ganze Familie.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen – ob als zusätzliche Kinderzimmer, gemütliche Gästeräume für Wochenendbesucher oder als eigenes Gäste-Studio mit viel Privatsphäre. Auch für Hobbys, Kreativprojekte oder einen ruhigen Rückzugsort bietet diese Etage ideale Voraussetzungen. Ein zusätzliches, gemeinschaftlich nutzbares Badezimmer ergänzt das Raumangebot im Dachgeschoss. Es befindet sich in

Ausstattung bedürftigem Zustand und bietet Ihnen somit die Gelegenheit, es ganz nach Ihrem Geschmack zu modernisieren und wieder zum Strahlen zu bringen. Diese charmante Doppelhaushälfte besticht durch ihre verkehrsberuhigte und dennoch zentrale Lage am Rand eines Naturschutzgebiets in Heilbronn-Böckingen. Das in Massivbauweise errichtete Haus verfügt über ein ausgebautes, gedämmtes Satteldach und richtet sich ideal an Familien, die großzügige Wohnkomfort, eine familienfreundliche Umgebung und zentrale weiterer Abstellraum stehen Ihnen hier zur Verfügung. Vom Hobbyraum aus gelangen Sie zudem über eine separate Tür und eine Treppe direkt in den Außenbereich des Hauses.

Alle Wohn- und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkett in Eiche mit Stäbchenmuster ausgelegt. Der Hobby- und der Abstellraum verfügen dank großzügiger Fensterflächen, ausreichender Deckenhöhe und vorhandener Beleuchtung über Qualitäten, die eine Nutzung zu Wohnzwecken ermöglichen. Mit einem durchdachten Ausbau bietet sich hier sogar die Chance, eine separate Einfamilienwohnung zu realisieren. Durch den praktischen Zugang im hinteren Bereich des Hauses nahe sich das Untergeschoss zudem von Ihrem privaten Wohnbereich trennen. Perfekt um zusätzliche MieterInnen generieren zu können.

Das Bad im Dachgeschoss verfügt ebenfalls über ein WC, eine Badewanne und einen Duschbereich. Lassen Sie sich dieses besondere Zuhause nicht entgehen und starten Sie hier gemeinsam mit Ihrer Familie in ein helles Kapitel Ihres persönlichen Wohnglücks. Senden Sie uns JEITZT eine Anfrage und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin!

Das Untergeschoss umfasst eine großzügige Waschküche, einen Hobbyraum sowie einem Abstell-

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

und Heizraum. Die Räumlichkeiten sind überwiegend gefliest und beheizbar. Über den Hobbyraum gelangen Sie direkt in den Außenbereich, sodass eine separate Nutzung, beispielsweise als Einliegerwohnung, möglich ist.

Beheizt wird dieses Objekt durch eine Öl-Zentralheizung mit Niedrigtemperaturkessel. Der Kessel wurde 2016 erneuert. Das Öltankvolumen beträgt 5.000 Liter. Die Elektrik des Hauses ist dreiphasig ausgeführt.

Die Lage dieses Hauses ist besonders attraktiv: Die Umgebung wird von überwiegend modernen Reihenhäusern und Wohnungssiedlungen geprägt, die durch den Neubaucharakter einen zeitgemäßen und gepflegten Eindruck vermitteln.

Das Objekt wird derzeit schrittweise ausgeräumt. Die Zimmer wurden daher teilweise visualisiert, um Ihnen eine Vorstellung davon zu geben, wie das Haus nach einer neuen Möblierung wirken kann. Ein echter Blickfang!

Das Haus bietet eine solide Basis und Raum für individuelle Gestaltung. Durch die schrittweise Renovierung einzelner Räume und Zimmer lässt sich das Objekt ganz nach den eigenen Vorstellungen aufwerten.

Ein zusätzliches Highlight ist hier die tolle Anbindung zur Stadtbahn, die sich nur 600 Meter zu Fuß vom Objekt entfernt befindet. Hier besteht die Möglichkeit sowohl in Richtung Öhringen, als auch nach Karlsruhe zu pendeln.

Worauf warten Sie noch? Lassen Sie sich dieses exklusive Immobilienangebot für Sie und Ihre Familie nicht entgehen und schicken Sie uns JETZT 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: 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

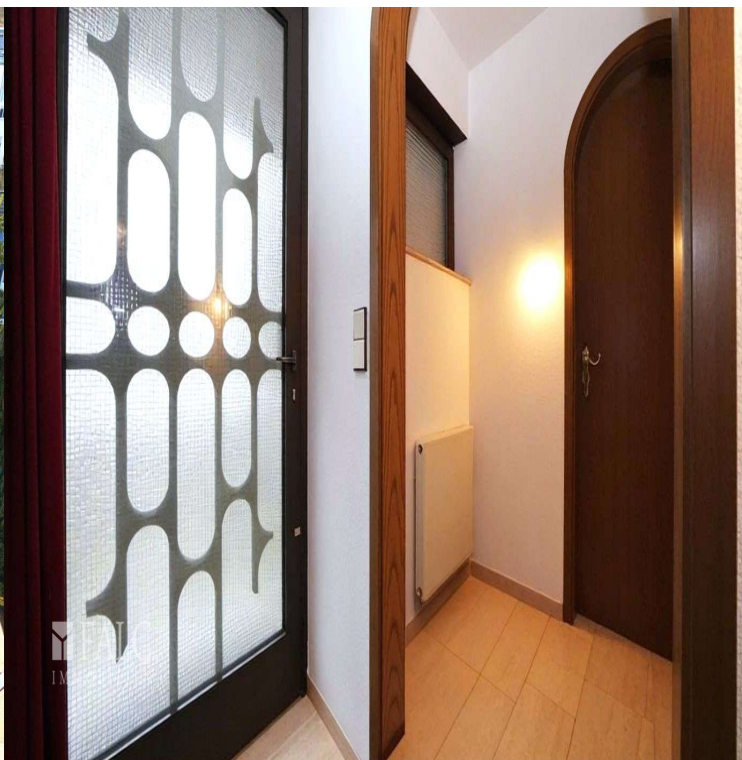
[Online ansehen](#)



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 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

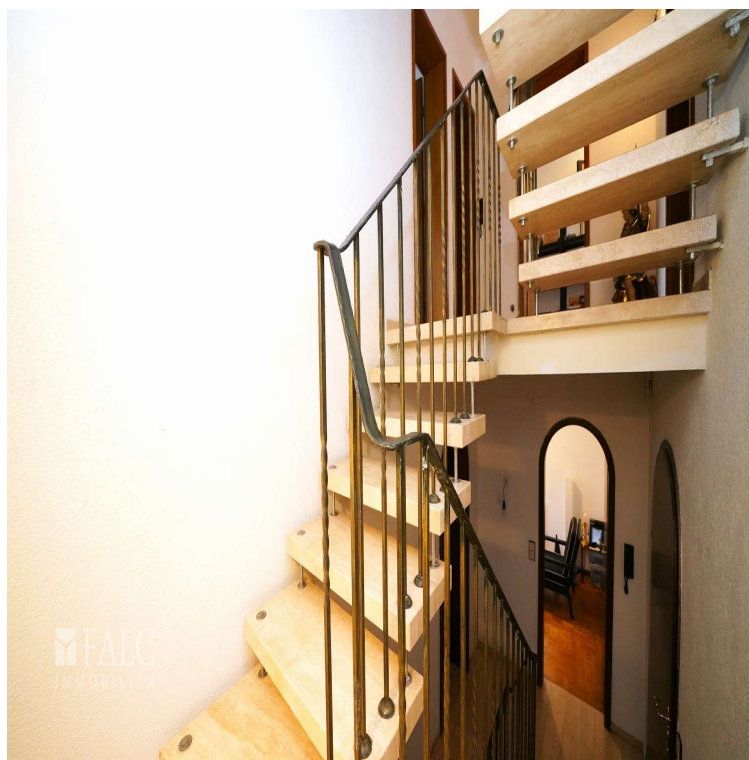
[Online ansehen](#)



WP 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

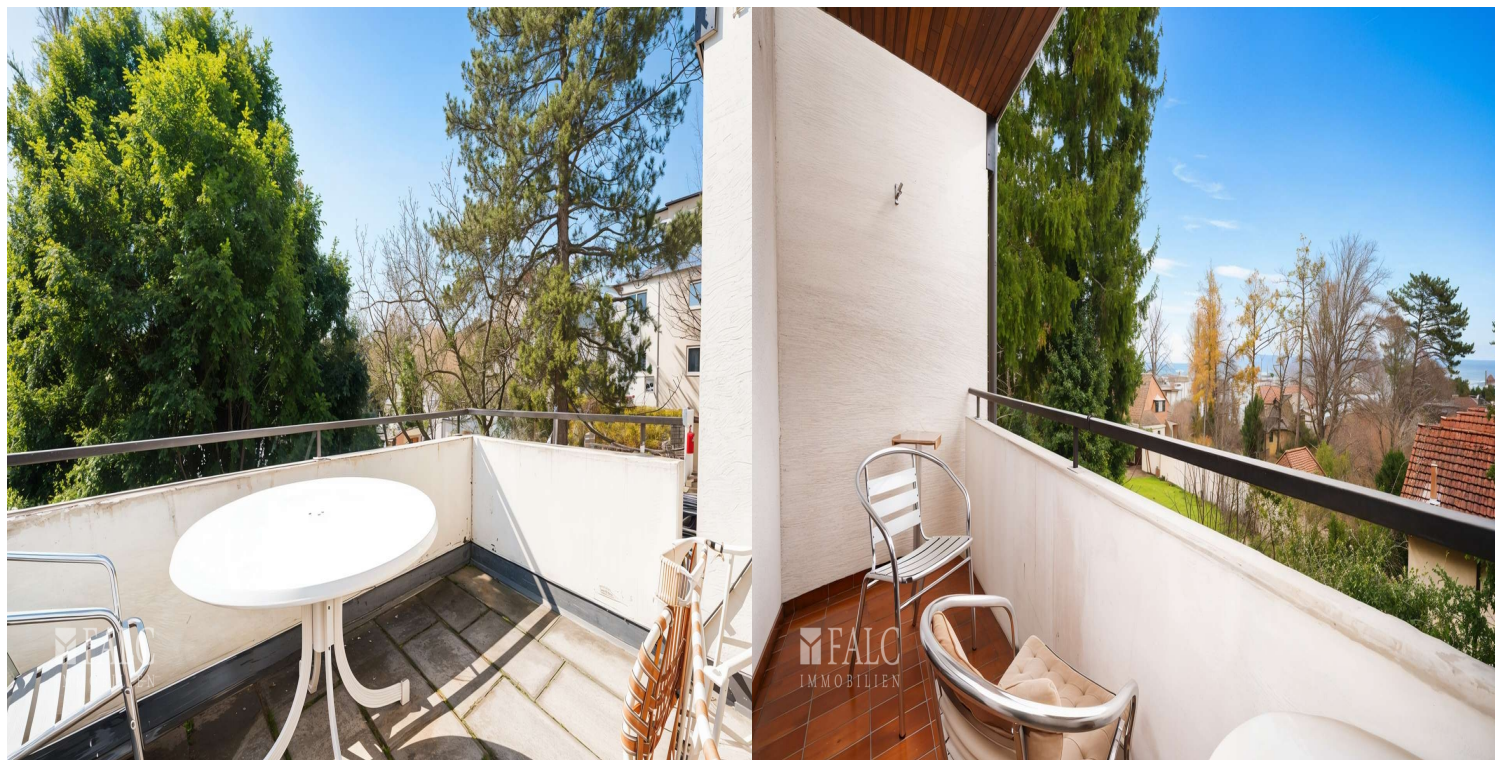
[Online ansehen](#)



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

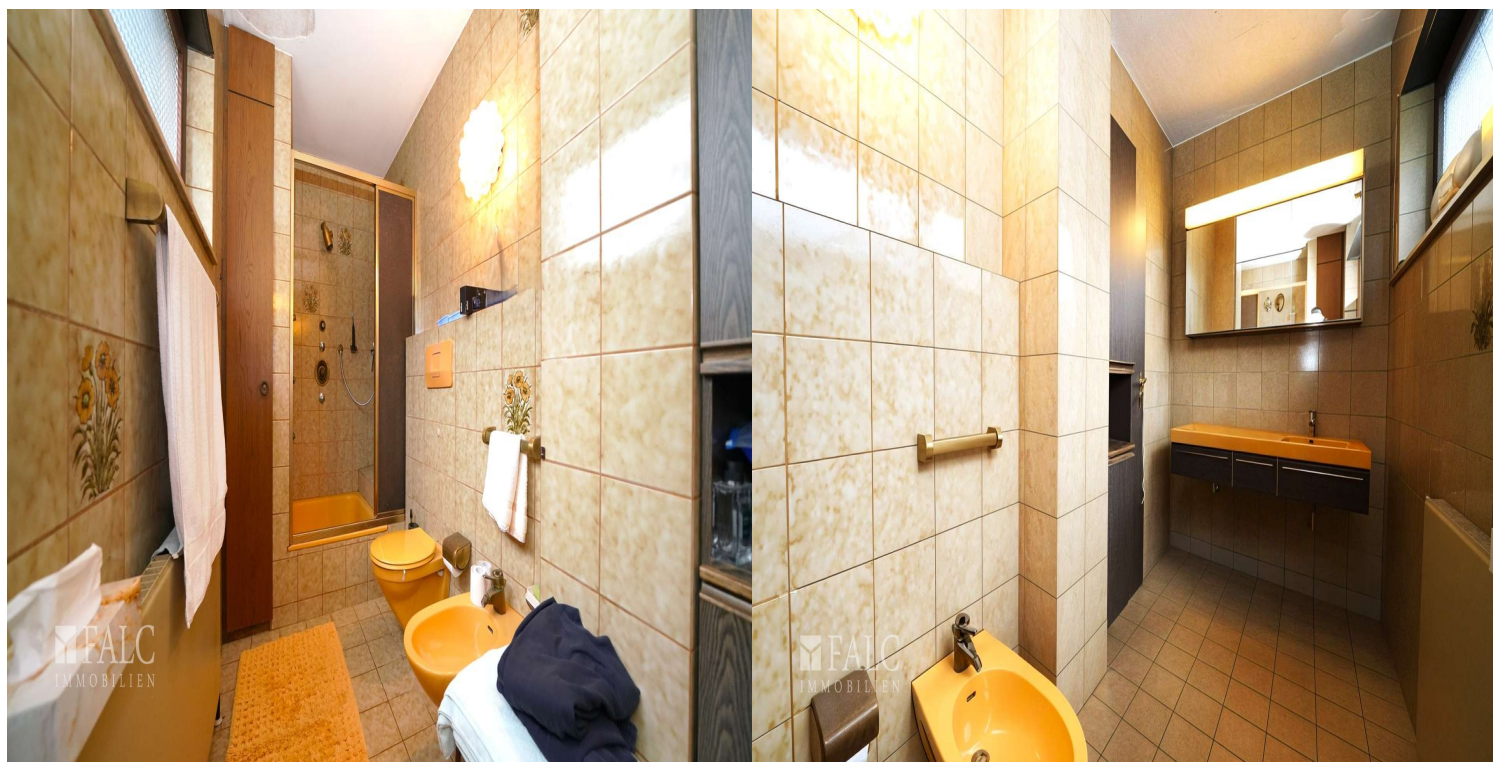
[Online ansehen](#)



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

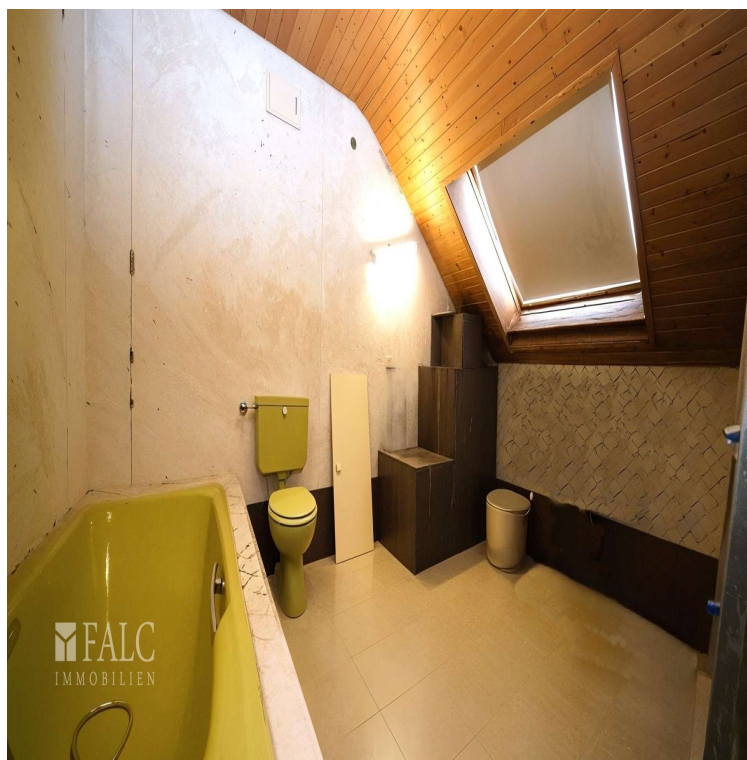
[Online ansehen](#)



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](#)



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

WP Immo Manager

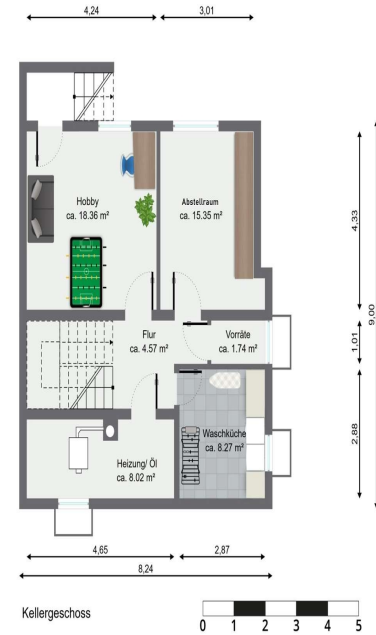
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

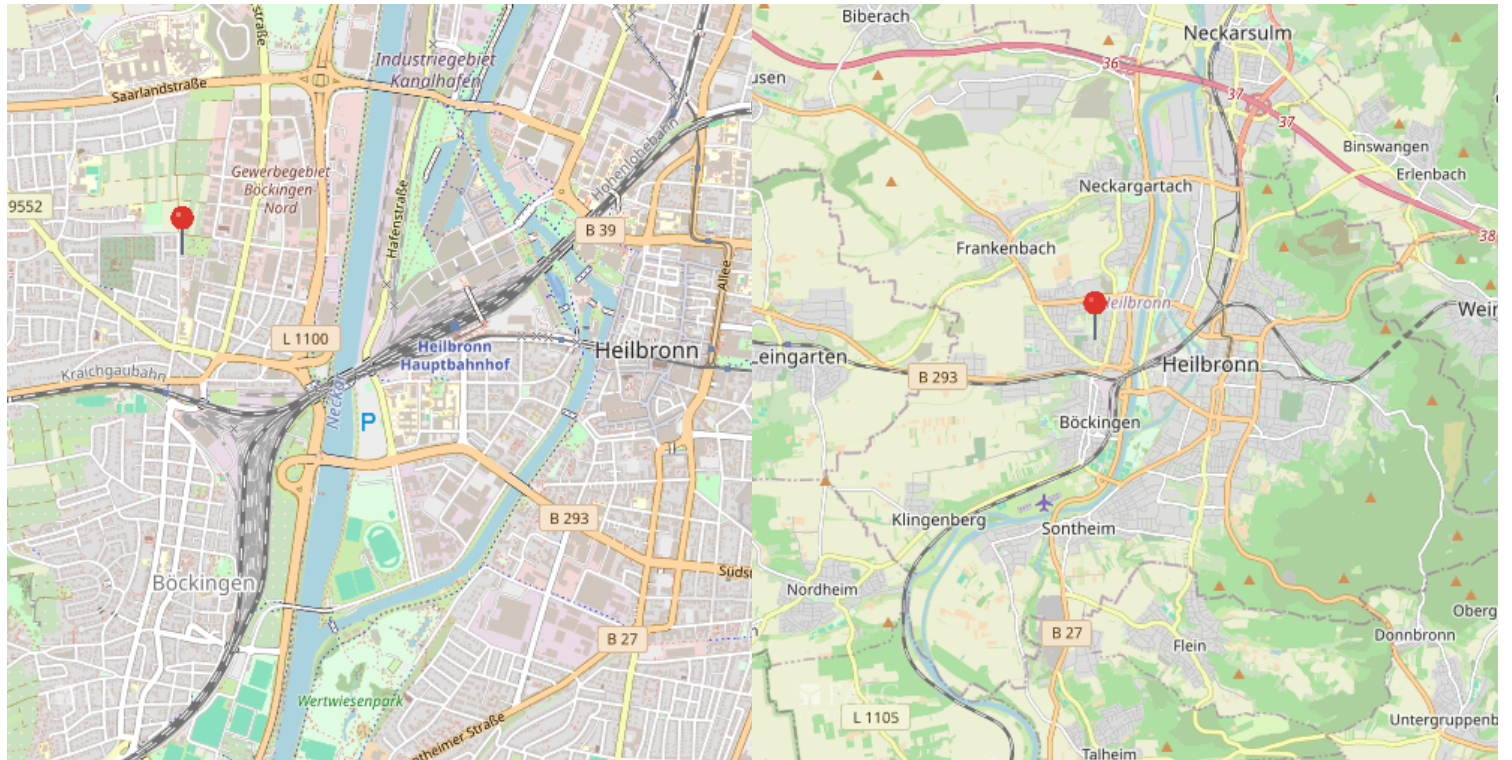
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)