



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

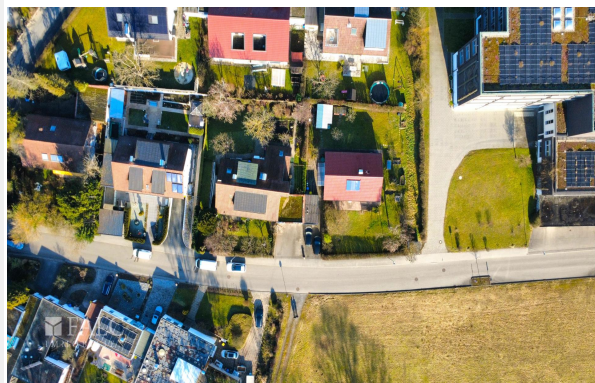
IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-77347

Investoren aufgepasst! Hohes Wertsteigerungspotenzial - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

650.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.233,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
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	291,0 m²
Grundstücksfläche	896,0 m²
Gesamtfläche	324,4 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1967
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Klimatisiert	
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

17.08.2033

122.3 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

D

18.08.2023

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Wein, Wald, See und Berge - In Obersulm werden alle Sinne verwöhnt!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Sülzbach, einem Ortsteil der Gemeinde Obersulm, zu welcher auch die angrenzenden Ortschaften Willsbach, Eichelberg, Eschenau, Affaltrach und Weiler gehören. Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See. Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, alle Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.

Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z.B. der nahegelegene, 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre.

Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.

Aufgrund der hervorragenden Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Obersulm liegt an der B 39 von Heilbronn nach Mainhardt und mit den Bahnhöfen Willsbach und Eschenau sowie den Haltepunkten Sülzbach, Sülzbach Schule, Affaltrach und Wieslensdorf an der Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn. Seit dem Dezember 2005 fährt dort im halbstündigen Takt die Linie S4 der Stadtbahn Heilbronn von Öhringen über Heilbronn bis nach Karlsruhe.

Objektbeschreibung

**Eine wertbeständige und gleichzeitig sichere Investition!
Hohes Wertsteigerungspotenzial!**

In einer ruhigen und sicheren Nebenstraße im beschaulichen Obersulmer Stadtteil Sülzbach gelegen, präsentiert Herr Franzke von FALC Immobilien dieses Mehrfamilienhaus als attraktive Investitions- und Gestaltungsmöglichkeit mit hohem Entwicklungspotenzial.

Auf einem großzügigen Grundstück von 896 m² bietet das Gebäude insgesamt drei Wohneinheiten

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

mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 291 m² und damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und solide Rendite, möglich wären laut Marktanalyse eine monatliche Kaltmiete von etwa 2.800 Euro.

Bisher wurden an dem im Jahr 1967 errichteten Haus mehrere Renovierungsarbeiten vorgenommen, neben einem 2024 verlegten Glasfaseranschluss wurde beispielsweise

- **im Erdgeschoss 1999 das Bad erneuert, 2013 eine Küche neu eingebaut**
- **im Dachgeschoss 1999 die Küche und Fenster erneuert, 2002 die Klimaanlage eingebaut**
- **im Souterrain 2005 neu gefliest, 2011 Austausch des Brenners, 2020 neue Heizungsleitungen verlegt**

Der restlich bestehende Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Visionen zu verwirklichen und durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen eine deutliche Wertsteigerung zu erzielen. Jede Wohneinheit profitiert von einer durchdachten Raumaufteilung, während der Garten mit Terrasse zum Verweilen einlädt und den Wohnwert zusätzlich erhöht. Mehrere Kellerräume bieten praktischen Stauraum, eine Doppelgarage und Stellplätze davor schaffen komfortable Parkmöglichkeiten.

Auf beiden Seiten des Eingangs führen Sandsteintreppen zum Eingang der Souterrainwohnung, die hangbedingt etwas unterhalb liegt. Die Wohnung beherbergt auf circa 67 m² zwei Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne und ein separates WC. Eine Speisekammer und ein weiterer Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Eine eigene Sprechanlage kündigt lieben Besuch oder das lang erwartete Paket an.

Die Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss können als eine große Einheit oder als zwei separate genutzt werden. Im Erdgeschoss verfügt die Wohnung mit circa 133 m² über 5,5 Zimmern, eine Küche, einem Tageslichtbad mit Wanne, einem separaten WC, eine Terrasse und einen Garten. Im 2000 ausgebauten Obergeschoss verteilen sich circa 91 m² auf 2,5 Zimmer, ein Duschbad en Suite, eine Küche und ein Vorratsraum. Auf dem Garagendach wäre ein Ausbau einer weiteren Terrasse möglich.

Beheizt wird das Haus über eine zentral gesteuerte Niedertemperaturheizung, der Tank fasst ein Volumen von 7.000 Litern Öl, zwischen 2011 und 2023 wurden Druckbehälter, Pumpe und Regler erneuert, das Dach ist mit alukaschierter Dämmwolle gedämmt. Für Licht und Luft sorgen doppelverglaste Fenster, im Erd- und Obergeschoss weißt mit Holzrahmen, im Souterrain mit Kunststoffrahmen, die Böden schmücken edles Echtholzparket, pflegeleichte Fliesen und robuster Laminat.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und stellt eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger oder Käufer dar, die das Potenzial einer Immobilie erkennen

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

und nachhaltig entwickeln möchten.

Schauen Sie doch mal in unserem YouTube-Kanal rein, hier sehen Sie Ihre Traumimmobilie schon vom Sofa aus: https://youtu.be/Qo_xaiUxuJg?si=h2rw1XI-QG1QQDxA

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

Ausstattung

Sicher. Renditestark. Wertsteigerungspotenzial

Drei Schlagworte, bei denen Sie als Anleger auf alle Fälle weiterlesen sollten.

Das angebotene Anwesen befindet sich in einer guten Wohnlage von Obersulm-Sülzbach. 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. Eine Doppelgarage ist vorhanden, Stellplätze befinden sich davor. Das gesamte Areal wurde umzäunt, somit können Kinder oder Haustiere unbeschwert spielen.

Im großzügigen Wohnzimmer in der Souterrainwohnung freuen Sie sich über Echtholzparkett im Schachbrettmuster, dies trägt zum Wohlfühlfaktor ebenso bei wie die großen Fenster, die viel Licht hereinlassen. Das helle Schlafzimmer lässt Sie gut erholt in den Tag starten. Das Badezimmer lädt zu Schaumbädern in der Wanne, stylen können Sie sich dank eines Fensters bei Tageslicht. In den Medien zeigen wir Ihnen ein visualisierte Küche, Sie entscheiden selbst, ob Sie in einer Küche im Landhausstil oder einer hochmodernen Küche mit allem Schnickschnack zaubern.

Der Eingang für die oberen Geschosse befindet sich auf dieser Seite des Hauses, ein einladender, breiter Flur geht in das Treppenhaus über. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss können als eine große oder zwei separate Einheiten genutzt werden. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Garderobe, die Ihre Jacken, Schuhe und Taschen sicher verwahrt, direkt daneben befindet sich ein praktisches Gäste-WC.

Die Wand zwischen Küche und Esszimmer wurde geöffnet, so dass Sie nun von einer offenen Wohnatmosphäre profitieren. Ein sich an der Küche anschließender Raum schafft die Möglichkeit eines Hauswirtschaftsraumes. Schließen Sie einfach die Tür, wenn Sie Besuch erhalten, Sie müssen nicht erst alles verräumen. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls in den Garten, was gibt es besseres, als sich während dem Kochen direkt aus dem Kräuterbeet versorgen zu können!

Das Tageslichtbad strahlt in weiß mit blauen Akzenten, freuen Sie sich über eine Wanne, ein WC und einen Waschtisch mit Ablage für Flakons und sonstige Kosmetika. Das Handtuch wärmt am dafür vorgesehenen Wandheizkörper vor.

Das großzügige Zimmer mit Echtholzparkett bietet sich als Schlafzimmer an, zwei weitere helle Zimmer passen sich Ihren Bedürfnissen an. Benötigen Sie ein Home-Office oder ein Bastelzimmer? Vielleicht kündigt sich auch Nachwuchs an?

Ein weiteres Reich findet sich im Obergeschoss, das 2000 ausgebaut wurde. Der Wohnbereich

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

besticht mit seiner Größe, die Wände und Decken sind überwiegend mit Holzdielen verkleidet und strahlen eine Urmütlichkeit aus. Praktische Einbaumöbel für Utensilien und Deko verbleiben in der Immobilie, eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Klima.

Die großzügige Küche lässt das Kochherz höher hüpfen, es findet sich ausreichend Platz für einen Essplatz, genießen Sie den herrlichen Ausblick. Nebenan befindet sich ein Vorratsraum, der auch größere Einkäufe zulässt oder große, sperrige Dinge wie den Staubsauger verschwinden lässt.

Das großzügige, helle Schlafzimmer verfügt über ein Tageslichtbad en Suite mit Dusche, WC und Waschbecken.

Neben der Waschküche, die von außen zugänglich ist, befindet sich der Heizraum, der Platz für allerlei selten genutzte Dinge oder Vorräte bietet, daneben findet die Heizung selbst Platz. Ein weiterer Raum bietet sich ebenfalls für Winterreifen und die Campingausrüstung an. der Gewölbekeller beherbergt nicht nur da gute Tröpfchen, sondern es lässt sich auch die eine oder andere Party steigen.

Machen Sie sich doch einfach selbst ein Bild von diesem großartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute eine unverbindliche Besichtigung mit uns. 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

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:067344973573) | 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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

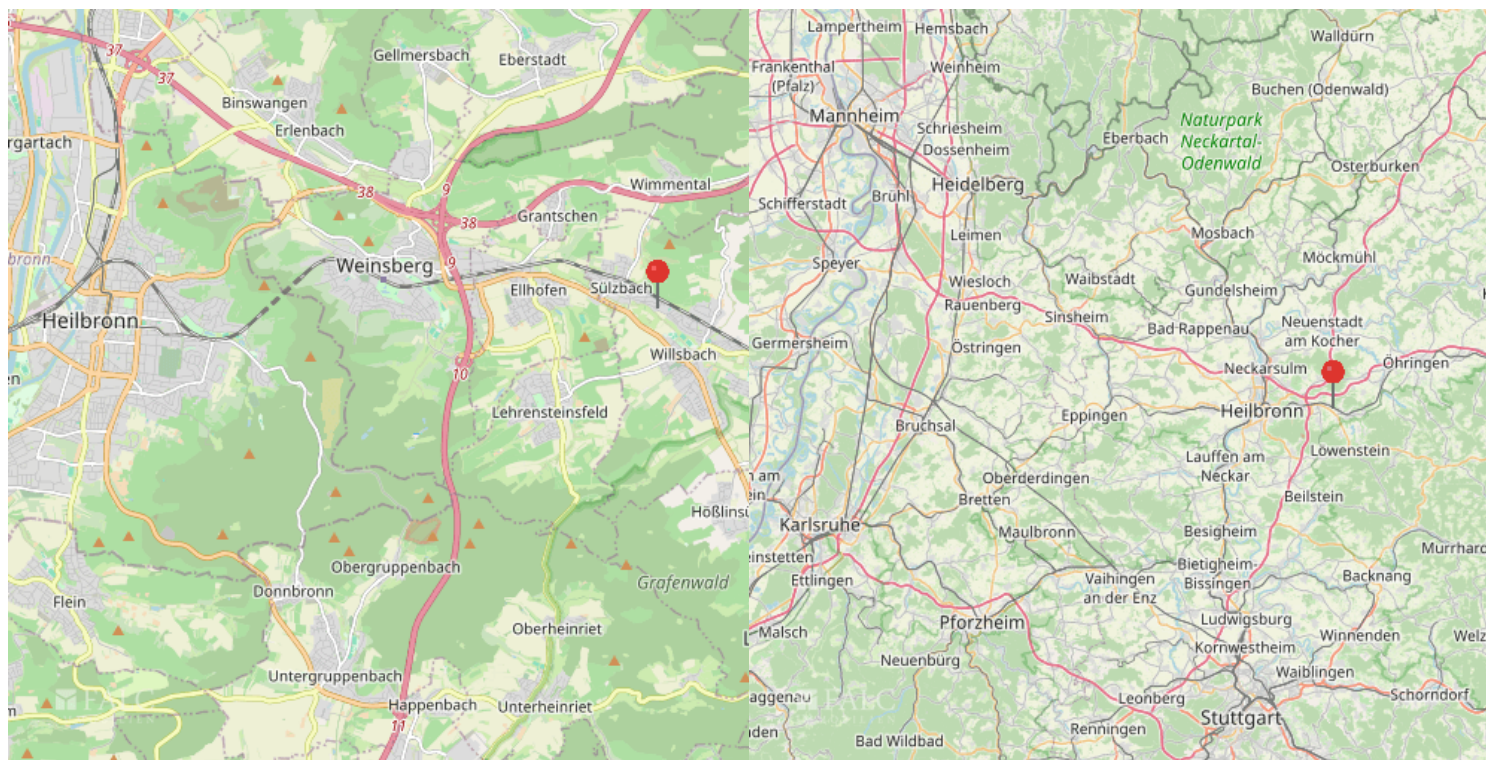
[Online ansehen](#)



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 21/22



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)