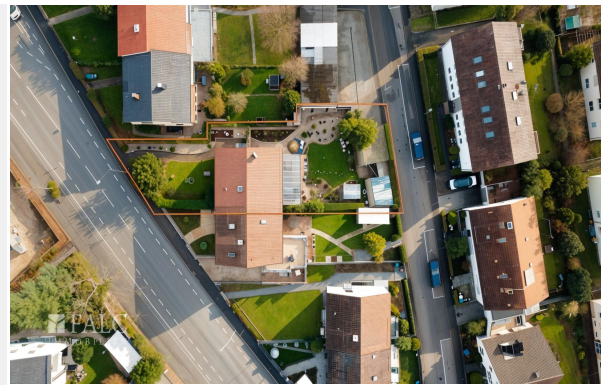




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-77608

Halbes Haus, volles Glück, TOP gelegen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

600.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4.724,00 €

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	127,0 m²
Grundstücksfläche	522,0 m²
Gesamtfläche	184,2 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Linoleum, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

16.12.2035

119

Gas

D

17.12.2025

2014

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.

Inmitten der begehrten Süd-Lage von Heilbronn befindet sich diese ansprechende Doppelhaushälfte. Das Wohnviertel im Süden der Stadt besticht durch seine angenehme, gewachsene Nachbarschaft, charmante Bebauung und die Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Universitäten, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Heilbronner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Ideal für Berufspendler, Familien und Stadtliebhaber gleichermaßen.

Für Erholung im Grünen sorgt sowohl der nahegelegene Wertwiesenpark, einer der schönsten Parks der Stadt, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Sport oder entspannten Nachmittagen im Freien einlädt, als auch der Wertwiesenpark. Auch das innovative Stadtquartier „Neckarbogen“ ist nicht weit entfernt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit moderner Architektur und nachhaltiger Stadtentwicklung.

Für internationale Reisende ist der nächstgelegene internationale Flughafen Stuttgart etwa 75 Kilometer entfernt und über die Autobahn in rund einer Stunde erreichbar, was diese Lage besonders für Vielreisende attraktiv macht. Zudem liegt die Immobilie günstig für den Anschluss an die Autobahn A6, welche in etwa 10 Minuten Fahrtzeit erreichbar ist, und somit Flexibilität für den Individualverkehr bietet.

Diese Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit zentraler Anbindung und hoher Lebensqualität. Perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektbeschreibung

Wenn Idylle auf Wohnraum trifft...

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese hervorragend gelegene Doppelhaushälfte im Herzen von Heilbronn, unweit des Stadtteils Sontheim, präsentieren zu dürfen.

Dieses charmante Haus wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit einer

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

großzügigen Wohnfläche von über 127 m². Verteilt auf drei Etagen und dank kontinuierlicher Renovierungen bietet es viel Raum für komfortables Wohnen und ein harmonisches Familienleben. Die ruhige Lage in Kombination mit einer zentralen Anbindung macht diesen Wohnraum besonders attraktiv für Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und freundlicher Flur, der alle Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet. Rechter Hand, vorbei an der Garderobe, befindet sich ein praktisches Gäste-WC, ideal für Besucher.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bietet reichlich Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterfronten schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und ermöglichen zugleich den direkten Zugang ins Grüne, perfekt für entspannte Momente im Freien. Die angrenzende Küche wurde 2023 modernisiert und lässt mit ihrer zeitgemäßen Ausstattung keine Wünsche offen.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie das großzügige Hauptschlafzimmer mit Blick in den Garten erwartet. Zwei weitere Zimmer eignen sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Vom Elternschlafzimmer sowie einem der Kinderzimmer aus haben Sie direkten Zugang zum Balkon – ideal, um frische Luft zu genießen oder den Blick über den idyllischen Garten schweifen zu lassen.

Ein helles Tageslichtbad mit Badewanne komplettiert diese Etage und bietet beste Voraussetzungen für einen entspannten Start in den Tag sowie erholsame Abendstunden.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einer Sauna, einem Weinkeller und einer Waschküche mit separatem Zugang zwei weitere vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Abstell- oder Hobbyräume eignen. Der Heizungsraum beherbergt zudem eine praktische Werkstatt.

Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung der Firma Brötje aus dem Jahr 2011. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Doppelt verglaste Kunststofffenster gewährleisten eine gute Lichtdurchflutung sowie Energieeffizienz. Im Erdgeschoss unterstreichen edles Echtholzparkett und pflegeleichte Fliesen den hochwertigen Charakter des Hauses, während im Obergeschoss in den Schlafräumen praktischer Linoleumboden verlegt wurde.

Bitte beachten Sie, dass einige der im Exposé enthaltenen Bilder visualisiert wurden. Sie dienen dazu, Ihnen eine bessere Vorstellung davon zu vermitteln, wie die Räumlichkeiten nach einer modernen Möblierung wirken könnten.

Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das

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

***Richtige für Sie sein könnte? Sie sind bereits jetzt begeistert und möchten sich schon einmal die Nachbarschaft anschauen? Kein Problem! Besuchen Sie uns auf YouTube:
<https://www.youtube.com/watch?v=-myWBqjQcso>***

Setzen Sie Ihren Traum zum Eigenheim mit diesem Prachtstück in Erfüllung 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

Ausstattung

Anschauen, Verlieben, Einziehen!

Ihr neues Zuhause liegt eingebettet in einer idyllischen Wohnsiedlung und empfängt Sie bereits bei der Ankunft mit einem Gefühl von Ruhe und Geborgenheit. Ihr Fahrzeug parken Sie komfortabel und geschützt im Carport. Ein liebevoll angelegter Weg führt Sie durch den Garten direkt zum Hauseingang. Im Eingangsbereich erwartet Sie zur rechten Seite eine praktische Garderobe mit ausreichend Platz für Jacken, Schuhe und Taschen sowie ein separates Gäste-WC.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Die beeindruckende Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre, ideale Voraussetzungen für gesellige Dinnerabende, entspannte Familienmomente und gemütliche Stunden. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und stimmungsvolle Abende mit knisterndem Feuer.

Natur- und Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Der weitläufige, nach Südwesten ausgerichtete Garten mit überdachter Terrasse und Außenkamin bietet hinter dem Haus einen geschützten Rückzugsort mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob blühende Beete, ein eigener Gemüsegarten oder eine grüne Wohlfühloase – Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt. Auch für gesellige Anlässe ist dieser Bereich wie geschaffen: Genießen Sie laue Sommerabende beim Grillen, feiern Sie besondere Anlässe im Freien oder verbringen Sie entspannte Nachmittage mit Freunden im Grünen. Ein praktisches Gartenhaus bietet Platz für Gartengeräte oder kann als Hobby- oder Werkstattbereich genutzt werden.

Die charmante Küche mit zeitlosen weißen Fronten und elegantem schwarzem Fliesenboden ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Die durchdachte Raumaufteilung überzeugt mit viel Stauraum in Schränken und Schubladen. Eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination hält frische Zutaten bereit, während ein großes Fenster für angenehmes Tageslicht und Frischluft sorgt. Spülmaschine, moderner Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzug bieten beste Voraussetzungen für kulinarische Genüsse.

Am Abend lädt das Obergeschoss zum Entspannen ein. Hier befinden sich die Schlafräume, die über den Flur erreichbar sind. Das geräumige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Auch eines der beiden weiteren Zimmer, ideal als Kinderzimmer nutzbar, bietet einen Balkonzugang, perfekt für eine kurze Auszeit an der frischen Luft oder entspannte Sonnenmomente.

Das Familienbad ist deckenhoch mit weiß-blauen Fliesen ausgestattet und bietet mit der

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

Badewanne ausreichend Platz für ausgedehnte Schaumbäder – besonders bei kleinen, planschenden Bewohnern sehr beliebt. Ein Doppelwaschtisch mit Unterschrank sowie ein beleuchteter Spiegelschrank ergänzen die komfortable Ausstattung. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und angenehmes Tageslicht.

Das Haus ist vollständig unterkellert und eröffnet zusätzliche, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich unter anderem ein Hobbyraum, ein Heizungsraum mit integrierter Werkstatt, ein Weinkeller sowie eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Dank des separaten Außenzugangs eignet sich dieser Bereich auch hervorragend für besondere Zwecke – beispielsweise als praktisches Hunde-Spa nach ausgedehnten Spaziergängen. Ein weiterer Raum lässt sich ideal als Fitness- oder Hobbybereich gestalten und bietet auch bei schlechtem Wetter zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Ein besonderes Highlight stellt die hauseigene Sauna dar, in der Sie entspannen und neue Energie tanken können. Eine angrenzende Dusche ermöglicht erfrischende Kneipp-Anwendungen, ein zusätzliches WC rundet diesen Wellnessbereich komfortabel ab.

Dieses Haus lässt Ihr Herz höher schlagen? Verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und senden Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr!

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

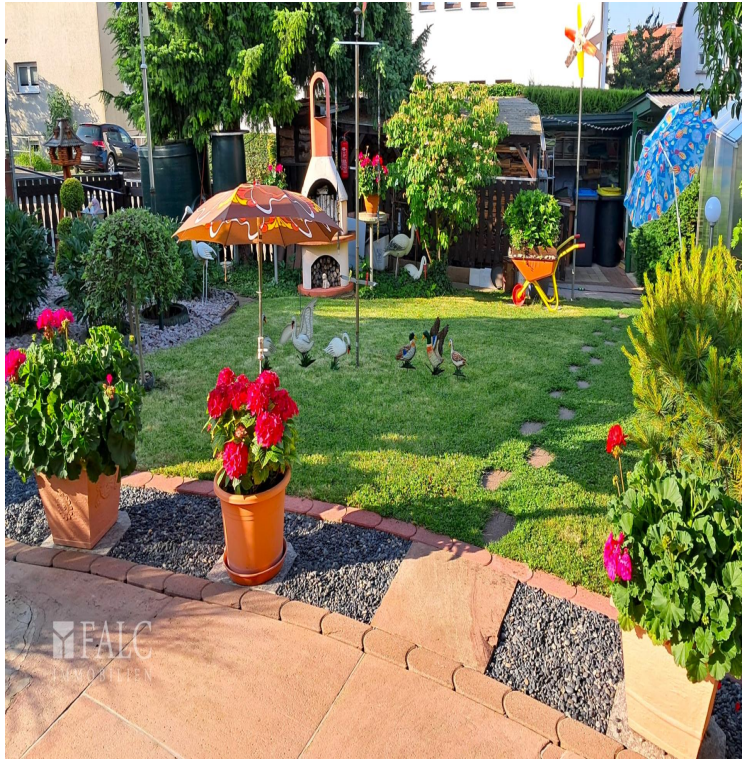
[Online ansehen](#)



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

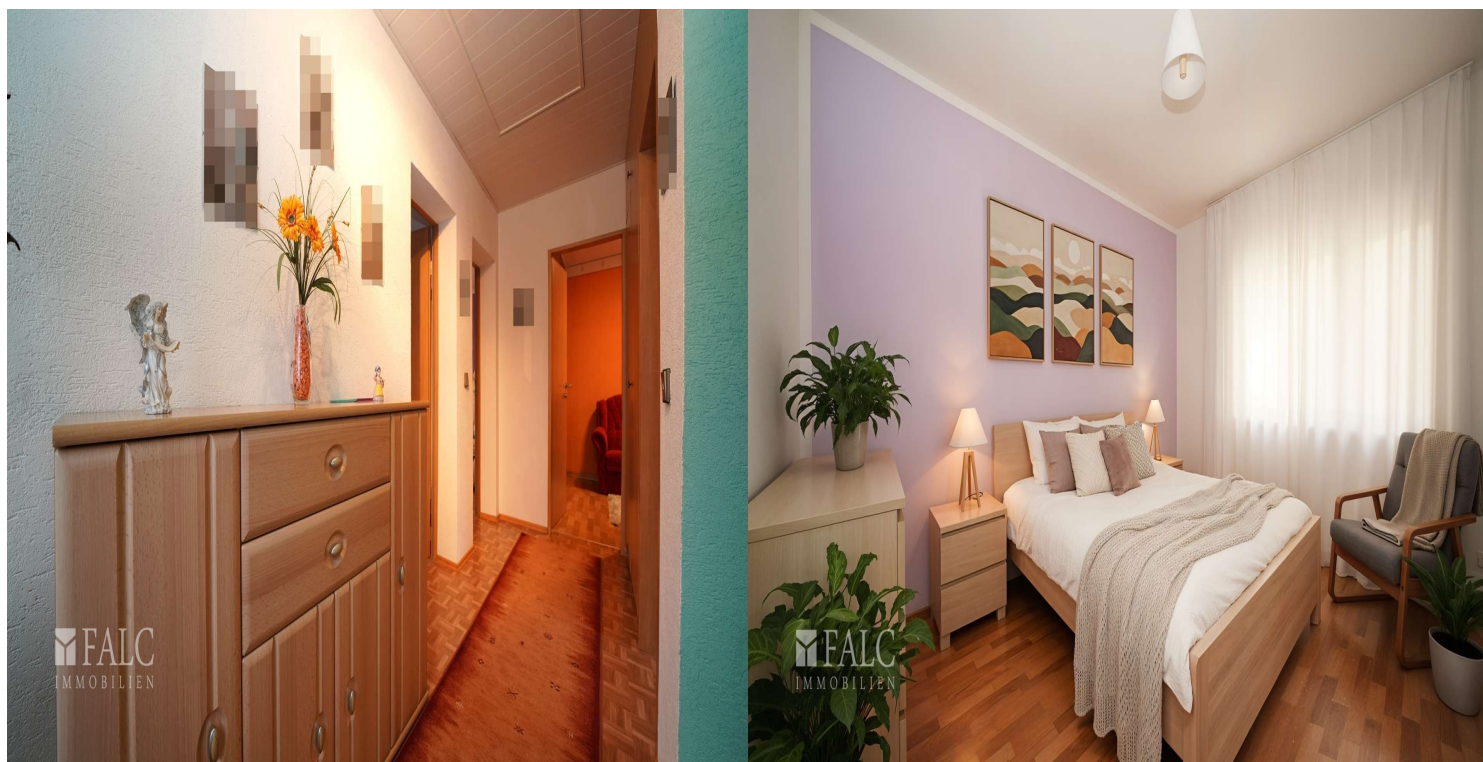
[Online ansehen](#)



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 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

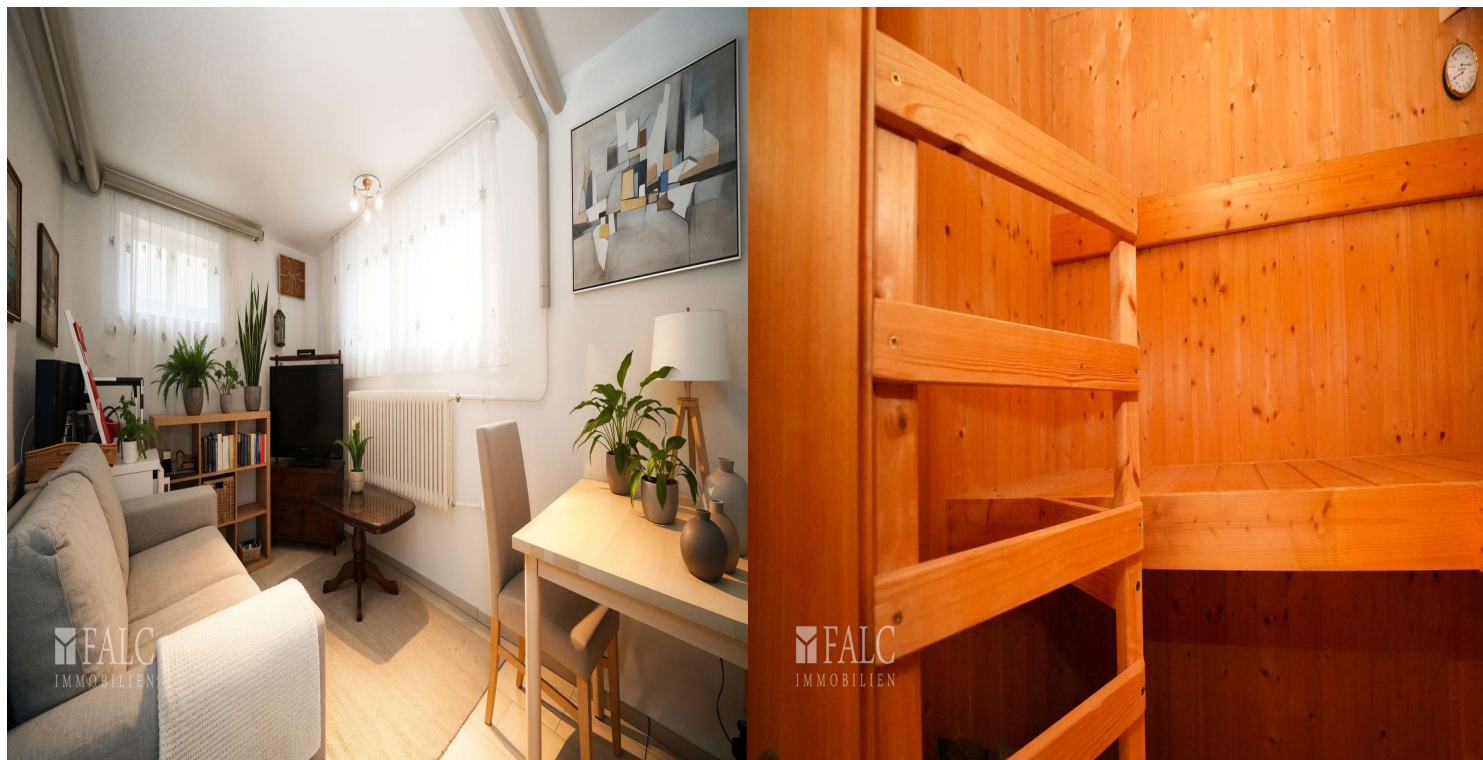
[Online ansehen](#)



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

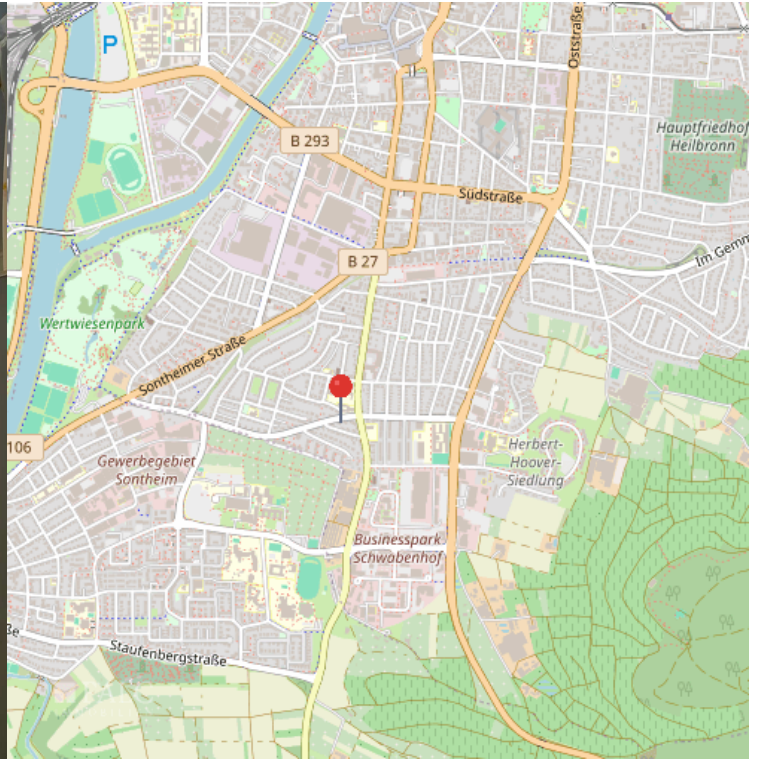
[Online ansehen](#)



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

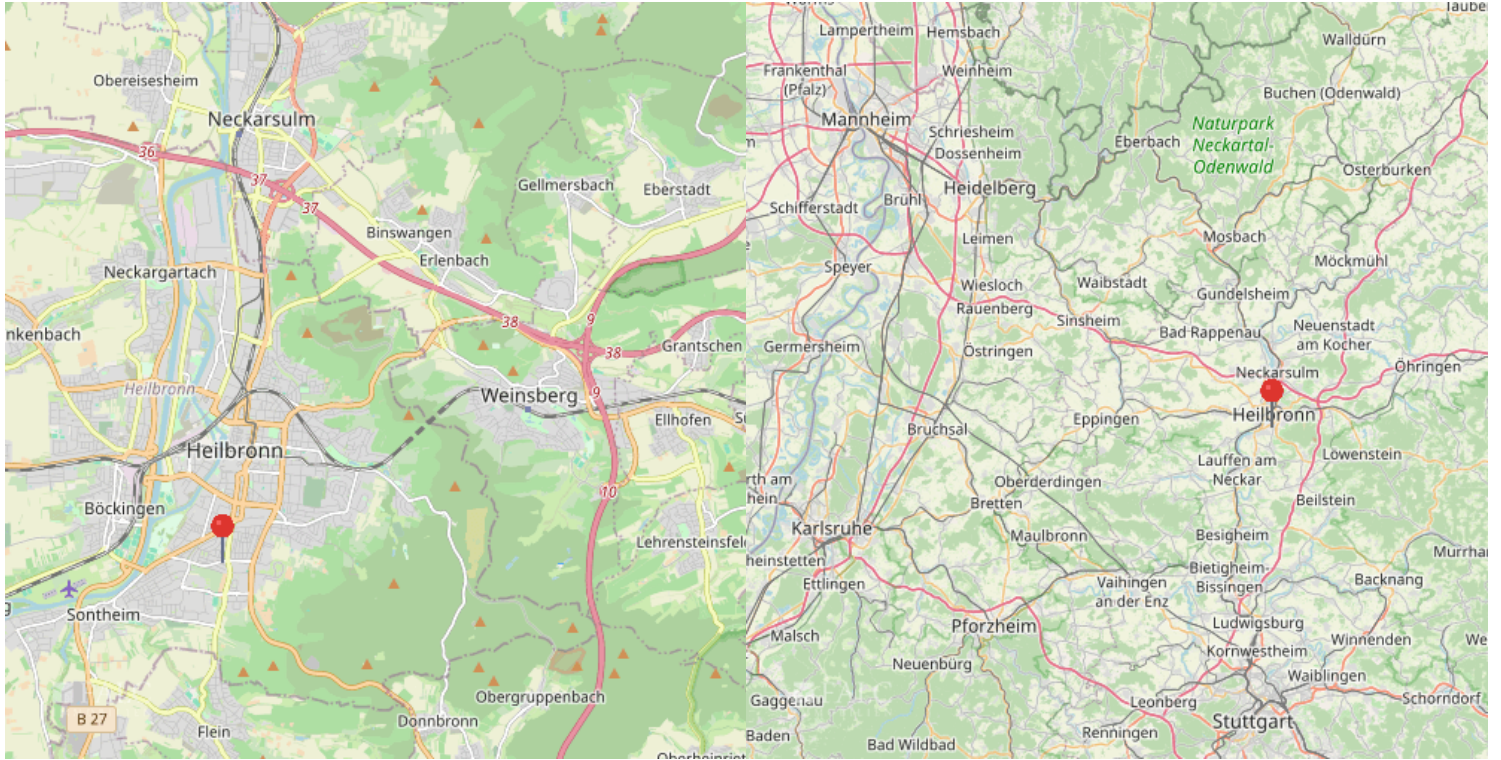
[Online ansehen](#)



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

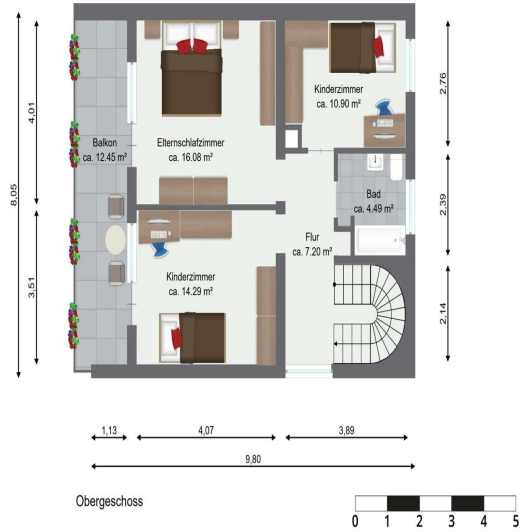
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN

1.62 4.01 3.95



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

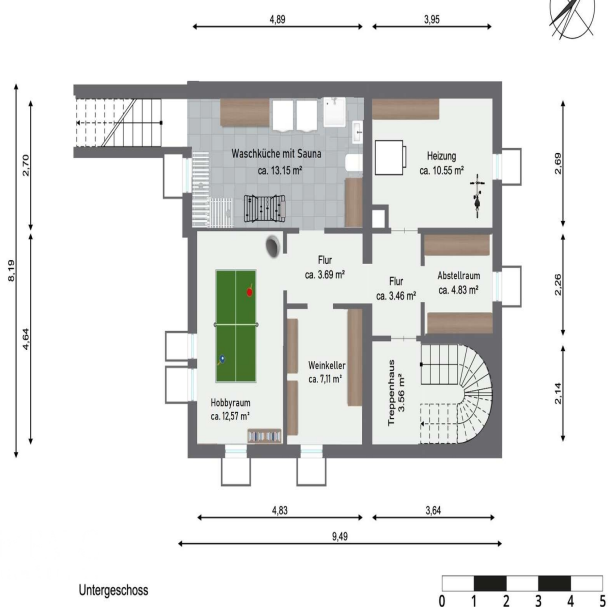


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)