



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-80347

Knapp 100 m² große 4-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage in Heilbronn-Ost! - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis

390.000,00 €

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](#)



Wohnfläche	98,0 m²
Grundstücksfläche	940,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.02.2029
Energiekennwert	136 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	19.02.2019
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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage im begehrten Osten von Heilbronn. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einer angenehmen Nachbarschaft. Ideal für Paare, Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Die Nähe zum Neckar sowie zu weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die Heilbronner Innenstadt mit ihren vielfältigen Shopping-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist schnell erreichbar. Auch der Bildungscampus mit Hochschule, Schulen und modernen Einrichtungen liegt in bequemer Distanz und unterstreicht die dynamische Entwicklung der Stadt als innovativer Wirtschafts- und Bildungsstandort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie ins Umland. Auch die Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen ist optimal, sodass Pendler von kurzen Wegen profitieren.

Hier wohnen Sie in einer gelungenen Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohnkomfort und hoher Lebensqualität. Ein Standort mit Zukunft in einer der attraktivsten Regionen Baden-Württembergs!

Ein Standort in gefragter Lage von Heilbronn, gepaart mit dieser attraktiven Wohneinheit, den man sich definitiv nicht entgehen lassen sollte!

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen diese knapp 100 m² große Wohnung in einer der begehrtesten Lagen von Heilbronn vorstellen zu dürfen. Mit reichlich Platz und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung idealen Wohnraum für die ganze Familie. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus im Obergeschoss, das im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Angekommen in Ihrer möglichen Traumwohnung empfängt Sie der großzügige Flurbereich, der alle Räume optimal miteinander verbindet. Rechter Hand befindet sich das helle Tageslichtbad, das Ihnen und Ihrer Familie ideale Voraussetzungen für eine angenehme Morgen- und Abendroutine bietet.

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

Auf der linken Seite befindet sich bereits ein Kinderzimmer, das sich perfekt für Ihren Nachwuchs eignet. Alternativ kann dieser Raum auch hervorragend als Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden. Ein weiteres Zimmer daneben bietet ausreichend Platz für ein zweites Kinderzimmer. Hier sind Spiel, Spaß und Lernmöglichkeiten garantiert.

Folgen Sie dem Flur weiter, gelangen Sie zum Herzstück der Wohnung: dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Mit einer Fläche von knapp 30 m² bietet dieser Raum ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich der nach Süden ausgerichtete Balkon, auf dem Sie sonnige Tage und warme Abende in vollen Zügen genießen können.

Das Hauptschlafzimmer liegt unmittelbar neben dem Wohnbereich und sorgt für erholsame Nächte. Hier finden ein Doppelbett, eine Kommode sowie ein großer Kleiderschrank problemlos ihren Platz.

Die Küche ist kompakt gestaltet und funktional eingerichtet. Zusätzlich steht Ihren Gästen ein separates WC zur Verfügung. Der Flurbereich bietet außerdem ausreichend Platz für eine Garderobe, sodass Sie Ihre Gäste stets herzlich empfangen können.

Für zusätzlichen Stauraum verfügt die Wohnung über einen eigenen Abstellraum im Kellerbereich.

Auch für einen Parkplatz ist gesorgt: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage im hinteren Bereich des Hauses.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit: 450 €. Durch den Einbau neuer KfW-tauglicher Fenster sowie der Balkontüre im Jahr 2025 konnte der Heizenergieverbrauch reduziert werden, was sich potenziell positiv auf die Heizkosten auswirkte.

Der aktuell vorliegende Energieausweis basiert auf dem Zustand vor der Modernisierung der Fenster. Ein neuer Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung, sodass voraussichtlich ein deutlich verbesserter Energiekennwert ausgewiesen wird.

Worauf warten Sie noch? Lassen Sie sich diese attraktive, knapp 100 m² große Wohnung in einer der begehrtesten Lagen von Heilbronn nicht entgehen. Stellen Sie uns jetzt 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

Ausstattung

Wenn Komfort auf Modernität trifft....

Die Wohnung verfügt über eine gepflegte und teilweise modernisierte Ausstattung. Im Flurbereich, im Wohnzimmer sowie in allen drei Schlafzimmern wurde hochwertiger Echtholzparkettboden im klassischen Stäbchenmuster verlegt. Dieser sorgt für eine warme Wohnatmosphäre und verleiht den Räumen einen zeitlosen Charakter.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2019 vollständig renoviert und modern gestaltet. Es verfügt über eine großzügige, bodengleiche und begehbare Dusche mit moderner Glastrennwand. Großformatige, pflegeleichte Fliesen in elegantem Anthrazit unterstreichen das zeitgemäße Design. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Doppelwaschbecken mit großem Spiegel sowie ein praktischer Waschmaschinenanschluss.

Auch das separate WC wurde im Jahr 2019 vollständig modernisiert und im gleichen Stil wie das Badezimmer gestaltet. Hier wurde ein modernes, wandhängendes WC installiert und ebenfalls mit pflegeleichten Fliesen in Anthrazit ausgestattet.

Ein weiterer Modernisierungsaspekt betrifft die Fensteranlage der Wohnung: Die alten Fenster wurden im Jahr 2025 durch neue, KfW-taugliche, dreifach verglaste PVC-Fenster mit sehr guter Wärmedämmung ersetzt. Während die KfW einen Uw-Wert von 0,95 fordert, erreichen die verbauten Fenster einen hervorragenden Wert von 0,78.

Des Weiteren wurde das Dach der Garage im Jahre 2025 erneuert. Die alten Eternitplatten wurden fachmännisch entfernt und ein hochwertiges Blechdach installiert.

Die Wohnung bietet damit eine gelungene Kombination aus zeitloser Ausstattung, modernen Sanitäreinrichtungen und energetisch optimierten Bauelementen.

Beheizt wird das Prachtstück durch eine Ölzentralheizung die im Jahre 2002 erneuert wurde.

Auch für Vermieter kann dieses Objekt interessant sein. Bei einer Neuvermietung können Sie zu aktuellen Konditionen mit dieser Wohnung bis zu 1.200 EUR monatliche Mieteinnahmen generieren.

4 Zimmer für die ganze Familie! Stellen Sie uns JETZT eine Anfrage und lassen Sie sich Ihren Traum zum Eigenheim nicht entgehen!

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

[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

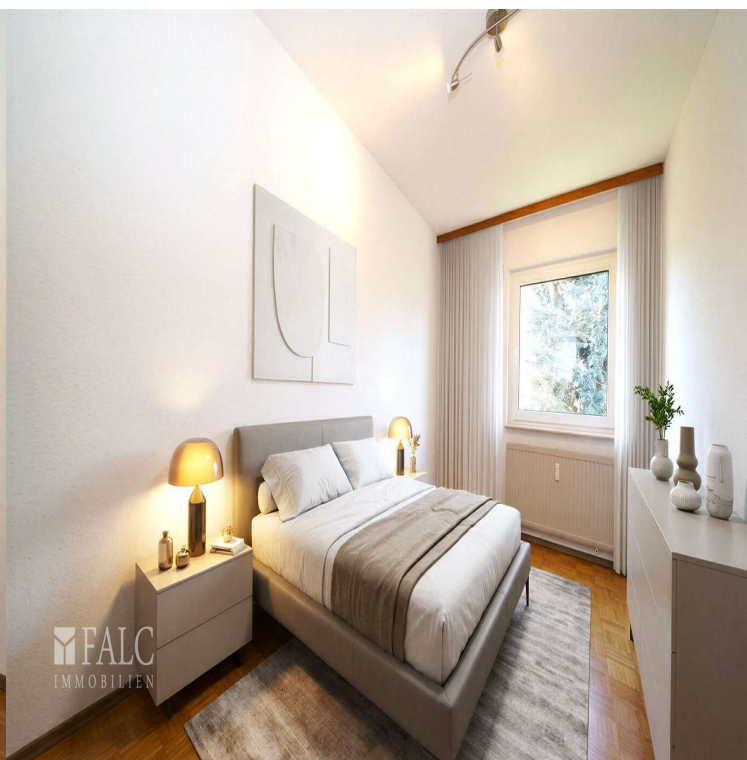
[Online ansehen](#)



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

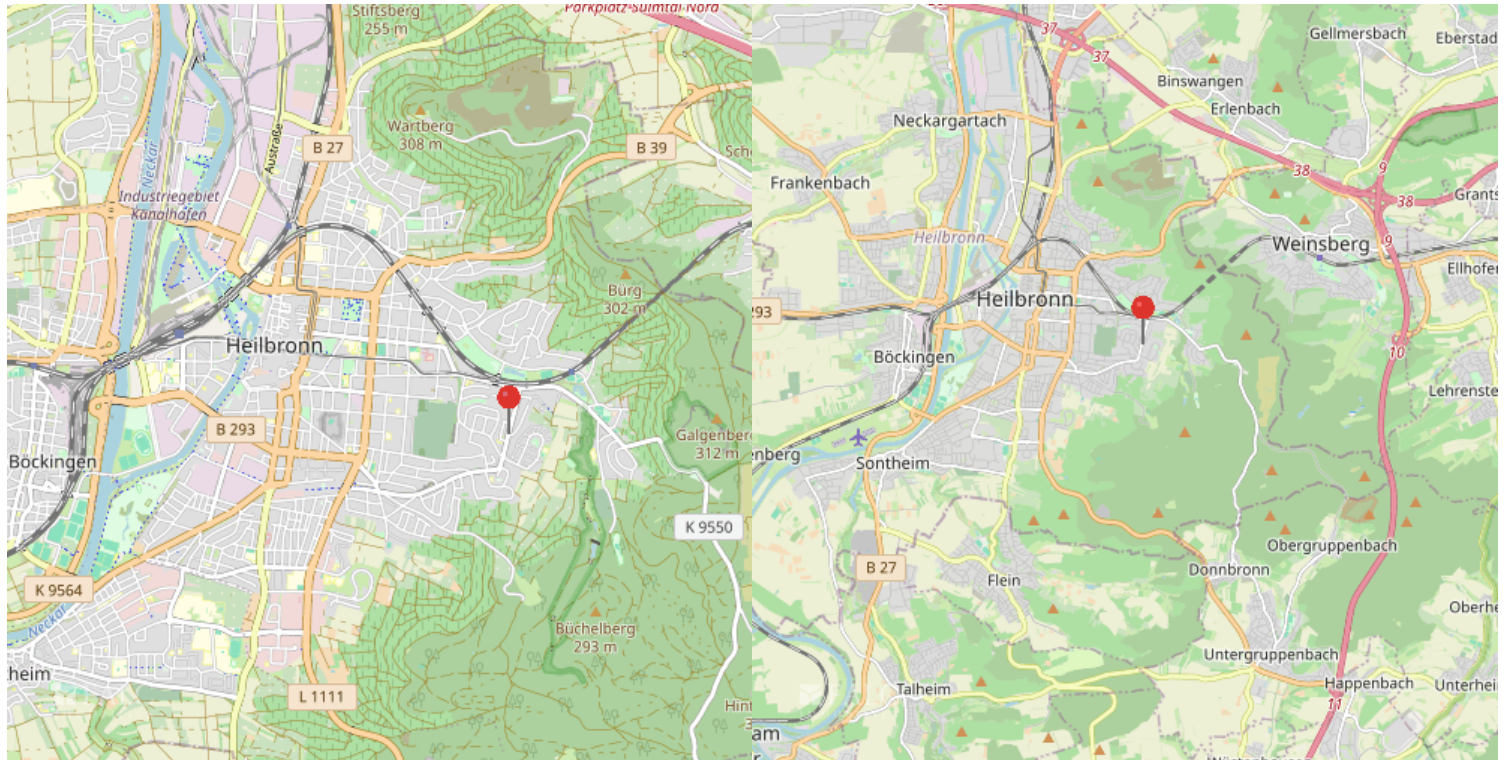
[Online ansehen](#)



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

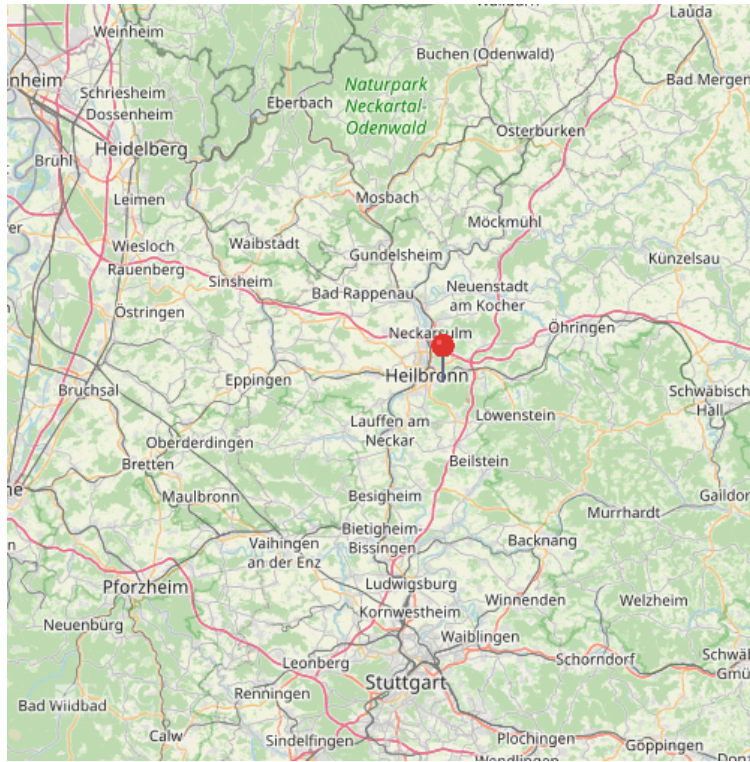
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)