



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AnDz-70849

## Über den Dächern von Heilbronn mit Balkon und Ausblick -FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

Kaltmiete	1.250,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.500,00 €
Provision	keine Außenprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>106,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.01.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>132,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>15.01.2028</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Diese Immobilie liegt in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung in Heilbronn. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Die Gebrüder-Grimm-Schule und das Mönchsee-Gymnasium sind nur wenige Gehminuten entfernt, was den Schulweg für die Kleinen angenehm kurz macht. Auch Kindergärten sind in der Umgebung zahlreich vorhanden, sodass die Betreuung der Jüngsten unkompliziert organisiert werden kann.*

*Kulinarische Vielfalt erwartet Sie in den nahegelegenen Restaurants, wie der Weinstube Weingand und dem San Remo, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Diese bieten eine hervorragende Möglichkeit, die regionale Küche zu genießen oder einen gemütlichen Abend ausklingen zu lassen.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen und eine Tram-Station sind in der Nähe, was den Weg in die Innenstadt oder zu anderen Zielen in der Region erleichtert. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, und der nächste Flughafen, das Segelfluggelände Heilbronn-Böckingen, ist ebenfalls gut zu erreichen.*

*Für Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegenen Parks und Spielplätze an, die sowohl für entspannte Spaziergänge als auch für sportliche Betätigungen genutzt werden können. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Hafenmarktturm und dem Theaterschiff Heilbronn sorgt zudem für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.*

*Diese Lage bietet eine ausgewogene Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre, ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.*

## **Objektbeschreibung**

**Trautes Heim – Glück allein!**

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen hier eine ganz besondere Gelegenheit: Eine frisch renovierte Traumwohnung in der zwölften Etage eines gepflegten Hochhauses, mit einem atemberaubenden Blick über die Dächer von Heilbronn bis hin zum Wartberg. Hier oben genießen Sie nicht nur Ruhe und Weitblick, sondern auch ein modernes Wohngefühl auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche.*

*Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und bietet zwei geräumige*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Schlafzimmer, ein großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit offener Gestaltung sowie eine separate Küche. Ein modernes Badezimmer, ein zusätzliches WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Das Highlight ist zweifellos der Balkon. Der ideale Ort, um morgens die Sonne zu begrüßen oder abends den Tag mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.**

**Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt für stressfreies Parken, während ein separates Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet. Für den Alltag stehen Ihnen außerdem eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Waschmaschine und Trockner können hier ganz unkompliziert gegen eine kleine Gebühr per Münzeinwurf genutzt werden. Selbstverständlich bringt Sie ein Personenaufzug bequem bis vor Ihre Wohnungstür.**

**Die zentrale Lage mitten in Heilbronn macht diese Wohnung besonders attraktiv, sowohl für Singles und Paare als auch für Studierende. Die Nähe zu den Heilbronner Hochschulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für kurze Wege und ein hohes Maß an Lebensqualität.**

**Auch in Sachen Digitalisierung sind Sie bestens ausgestattet: Die Telekom bietet Ihnen eine Internetverbindung mit bis zu 100 MBit/s im Download und 40 MBit/s im Upload, Vodafone sogar bis zu 1.000 MBit/s im Download und 50 MBit/s im Upload. Perfekt für Homeoffice, Streaming oder Gaming.**

**Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:**

- Kaltmiete: 1250 €
- zzgl. Betriebskostenvorauszahlung (inkl. Heizkosten): 250 €

**Um Ihnen ein besseres Gefühl für die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Immobilie zu geben, haben wir in unserem Exposé ansprechende Visualisierungen integriert. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie, wie dieses Zuhause mit unterschiedlichen Einrichtungsideen wirken könnte.**

**Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase hoch über den Dächern von Heilbronn!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

**Zuhause ist da, wo sich dein Herz wohlfühlt!**

**Sobald Sie Ihr neues Domizil betreten, empfängt Sie eine großzügige Diele, ausgestattet mit Türsprechanlage und Sicherungskasten. Hier haben Sie nicht nur ausreichend Platz für Ihre Garderobe, sondern auch eine praktische Wandnische, in der sich auf Wunsch ein maßgefertigter Schuhschrank einbauen lässt. Die Kosten hierfür tragen Vermieter und Mieter je zur Hälfte.**

**Der Boden im Eingangsbereich ist mit edlem, schwarzem Granit belegt, der für ein hochwertiges Raumgefühl sorgt. In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein eleganter, grauer Laminatboden verlegt, der sich harmonisch ins Gesamtbild einfügt.**

**Direkt rechts der Diele befindet sich ein separates WC sowie das innenliegende Badezimmer, beide Räume sind mit einer Lüftung ausgestattet und halbhoch gefliest. Der schwarze Granitboden in Kombination mit weißen Wandfliesen in edler Marmoroptik schafft eine stilvolle, zeitlose Atmosphäre. Das Bad selbst verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen praktischen Handtuchheizkörper.**

**Links vom Bad liegt ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer anbietet.**

**Geradeaus, gegenüber der Eingangstür, betreten Sie durch eine moderne Glastür die Küche. Die Einbauküche wurde inzwischen eingebaut und ist auf den aktuell verwendeten Fotos noch nicht zu sehen. Sie wird Ihnen leihweise und unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um eine Küchenzeile mit Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler sowie einer Kühl und Gefrierkombination. Bitte beachten Sie, dass der Verleiher nicht zur Instandhaltung verpflichtet ist, die gewöhnliche Pflege obliegt dem Entleiher.**

**Über einen offenen Durchgang gelangen Sie direkt von der Küche in das großzügige Wohn- und Esszimmer. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen, Gäste empfangen oder einfach abschalten. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Balkon, der Platz für eine kleine Sitzgruppe bietet. Die Markise lässt sich bequem elektrisch über einen Wandschalter steuern.**

**Der Flur führt Sie schließlich in das helle und geräumige Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon bietet – ein wunderbarer Ort, um morgens mit frischer Luft in den Tag zu starten. Ein praktischer Abstellraum rundet das Gesamtpaket dieser Wohnung ab.**

**Zögern Sie nicht. melden Sie sich noch heute und lassen Sie sich dieses besondere Zuhause nicht**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*entgehen!*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [heilbronn@falcimmo.de](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

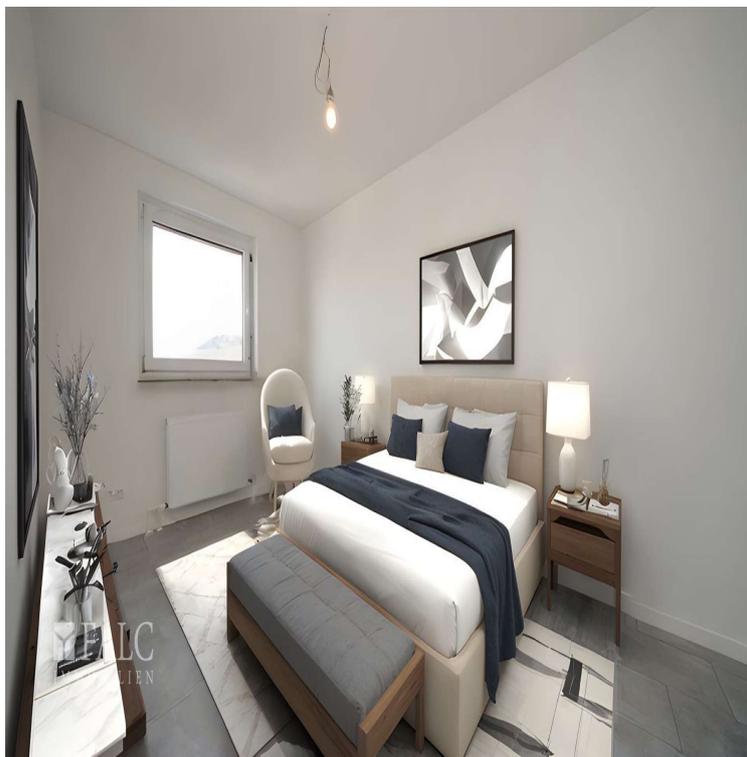
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

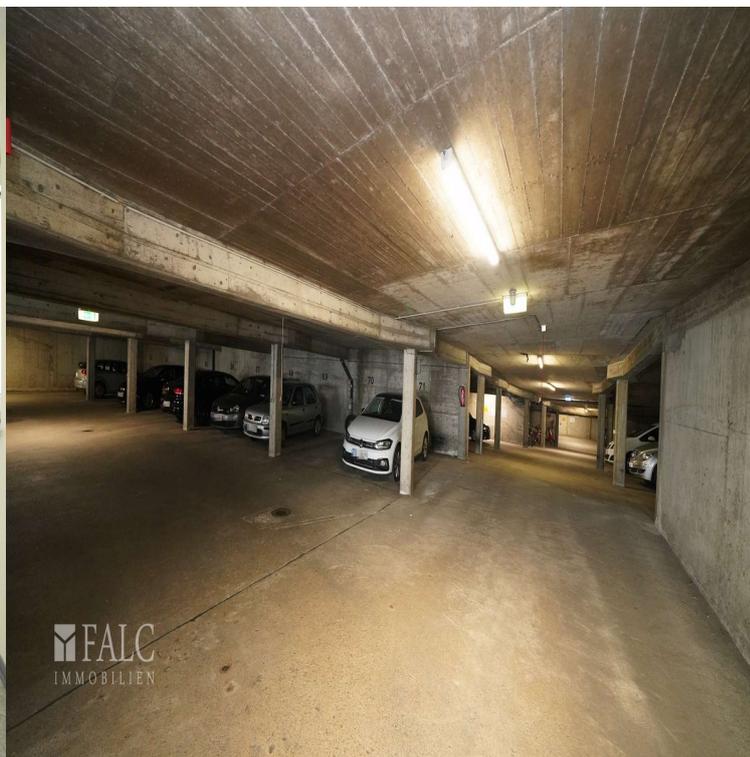
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

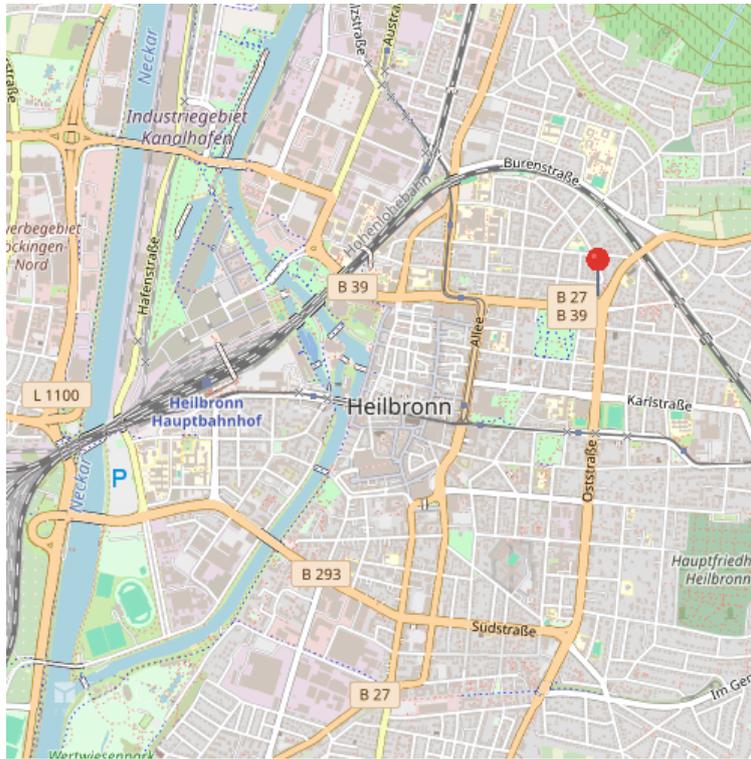


WP

WP Immo Manager

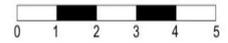
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Wohnung 68

FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)