



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-67118

Super Zentral und Top Modern! 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Heilbronn! - FALC Immobilien

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

330.000,00 €

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	72,4 m²
Grundstücksfläche	4.310,0 m²
Anzahl Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1980
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2015
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.03.2028
Energiekennwert	85 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	15.03.2018
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Heilbronn - WeinStadt mit vielen Facetten

Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.

Heilbronn ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 125.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Heilbronn selbst ist eine Stadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader. Heute entwickelt sich die Stadt im Herzen Europas zu einem gefragten Standort für innovative Unternehmen.

In Heilbronn verbinden sich schwäbischer Fleiß und fränkische Lebensart. Weltoffen, liberal und tolerant sind ihre Bürger. Traditionsbewusst, aber auch aufgeschlossen für alles, was die Zukunft bringt. Zum Beispiel Sie als Besucher, neuen Nachbarn, Geschäftspartner oder Künstler. Heilbronn ist eingebettet in eine Landschaft, die Natur, Kultur und Geschichte vereint: das Heilbronner Land. Es besticht durch Täler und Hügel, ausgedehnte Weinberge sowie historische Orte mit malerischen Ansichten und Bauwerken.

Die Lage dieser Immobilie ist insbesondere für Familien von großem Vorteil, sie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Heilbronn. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung aus. Für den täglichen Bedarf und Einkaufsgelegenheiten bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten.

Familien profitieren von der exzellenten Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen in der Nähe. Nur wenige Meter entfernt befindet sich der Evangelische Kindergarten Rosenau, der eine frühkindliche Betreuung gewährleistet. Auch die Rosenausule ist in wenigen Minuten erreichbar.

Ebenso befindet sich die Neckar-Promenade etwa 100 Meter von Ihrer Wohnung entfernt.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Altersstruktur aus, die sowohl Familien als auch ältere Menschen anzieht, eine perfekte Symbiose aus urbanem Leben, umfangreicher Infrastruktur und einem hohen Maß an Wohlfühlfaktoren.

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

Objektbeschreibung

Zentral und ruhig gelegen, freut sich Herr Andreas Franzke, Ihnen diese moderne und barrierefreie 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Heilbronn vorstellen zu dürfen.

Diese angebotene 2,5-Zimmer-Wohnung ist Teil eines Mehrparteienhauses, das 1980 in massiver Bauweise fertiggestellt wurde. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist unmittelbar vom Eingangsbereich aus zu erreichen. Sie besticht durch eine attraktive Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Die Immobilie umfasst über 72 m² und bietet Ihnen einen Flur- und Essbereich mit offener, moderner Küche, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer und einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zu Ihrer schönen Außenterrasse. Ein helles Schlafzimmer für erholsame Nächte rundet das Angebot ab.

Betreten Sie Ihr neues Eigenheim, werden Sie von einer hochwertigen Garderobe begrüßt. Von hier aus führt Sie Ihr Eingangsbereich direkt zu Ihrer offenen Küche mit einem feinen Essbereich, indem Sie Ihren Engsten leckere Spezialitäten vorbereiten können.

Das offene Wohnzimmer bereichert Sie mit knapp 20 m² Wohnfläche, großzügigen Fensterfronten und direktem Zugang zu Ihrer Terrasse. Hier können Sie Filmabende mit Freunden und Familie in den späten Abendstunden genießen. Durch die Beleuchtung Ihrer Terrasse wird hier für eine wohlfühlende Atmosphäre bei Abenddämmerung gesorgt.

Ihr gemütliches Schlafzimmer ist Ihr privater Rückzugsort. Hier wird Ihnen ausreichend Platz für ein großes Bett und ein hochwertiger, deckenhoher Kleiderschrank mit viel Stauraum geboten.

Ihr modernisiertes Badezimmer befindet sich angrenzend an Ihrem Schlafzimmer. Mit einer komfortablen Größe und einer hochwertigen Ausstattung lässt hier eine gelungene Morgen- und Abendroutine keine Wünsche offen. Ideal, um zügig in den Tag starten zu können!

Highlight Ihrer neuen Wohnung ist Ihre großzügige, über 20 m² beleuchtete Terrasse mit Markise, die Ihnen direkten Zugang sowohl vom Wohnzimmer als auch von Ihrer Küche aus bietet. Hier können Sie ungestört Grillabende veranstalten oder im Sommer erholsame Morgenstunden genießen. Auch im Winter oder bei regnerischen Tagen können Sie aufgrund Ihrer großen Markise, aber auch der praktischen Überdachung des Balkons im 1. Obergeschoss an die frische Luft gehen.

Im Untergeschoss gelangen Sie in die Keller- und Abstellräume und den Fahrradraum. Hier lässt

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

sich ebenfalls die Tiefgarage betreten, indem Ihnen ein eigener Stellplatz zur Verfügung steht. Das Untergeschoss lässt sich hier praktischerweise mit dem Aufzug erreichen. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht Ihnen als Miteigentümer ebenso zur Verfügung. Ein rollstuhlgerechter Eingangsbereich ist ebenfalls Bestandteil des Mehrparteienhauses und bietet Menschen mit Einschränkungen komfortablen Zugang.

Um großzügiges Equipment zu verstauen, steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Außerdem verfügt die Wohnung über eines von 8 Abstellräumen mit einer großzügigen Fläche von knapp 8 m², indem es Wasser, Abwasser und Strom gibt. Hier können Sie idealerweise Ihre Wäsche ungestört waschen und trocknen lassen.

Wenn Sie als Vermieter tätig sein wollen, ist mit diesem Objekt laut aktuellem Mietspiegel und der dazugehörigen Ausstattung eine Miete bis zu 1050 € möglich.

Das Hausgeld für die Wohnung setzt sich laut aktuellem Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:

Umlagefähigen Kosten im Monat: ca. 115 EUR

Nicht umlagefähige Kosten im Monat: ca. 40 EUR

In die Rücklagen werden monatlich ca. 80 EUR eingezahlt.

Zusätzlich dazu wird der sep. Hobbyraum in das Hausgeld mitberechnet. Dieser Betrag beläuft sich monatlich auf: ca. 30,00 EUR

Der Rücklagenstand für das Mehrparteienhaus beträgt nach Endbestand 2023 aktuell: ca. 237.136 EUR.

Diese Wohnung präsentiert sich als eine ideale Kombination aus zentraler Lage und behaglicher Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für ein Pärchen oder als Wohnraum für Senioren! Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie näher kennenzulernen und machen Sie sich selbst ein Bild von ihren vielfältigen Möglichkeiten.

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Objekt persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung. Senden Sie uns hierfür 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

Im Jahre 2015 wurde die Wohnung weitgehend renoviert. Im Eingangsbereich zur Wohnung wurde ein hochwertiges Schranksystem nach Maß eingebaut, das Sie als Garderobe und für ausreichend Stauraum nutzen können. Ideal, um Ihre Gäste bestens zu empfangen! Durch Ihre Garderobe erwartet Sie eine hochwertige Schiebetüre aus Glas. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Flurbereich, der Sie zum Wohnzimmer und zur Küche führt.

Ihre Küche, die in schöner Glanz-Optik in Rot und Anthrazit gehalten ist, besticht durch ihre Modernität und eine hochwertige Küchenausstattung. Ein Touch-integriertes Kochfeldsystem und eine starke Abzugshaube sowie ausreichend viel Stauraum für Lebensmittel und Gewürze lassen hier ebenfalls keine Wünsche offen. Von hier aus gelangen Sie ebenso zu Ihrer Terrasse.

Die großen, pflegeleichten Fliesen in Anthrazit erstrecken sich vom Flurbereich bis zur Küche und zum Wohnzimmer. Diese sorgen für einen einheitlichen und stilvollen Look in der Wohnung. Pflegeleichtes Laminat findet sich in Ihrem Schlafzimmer wieder.

Ihr neues Badezimmer ist ebenfalls mit großen Fliesen ausgestattet und bietet Ihnen ein WC, einen feinen Waschbeckenbereich sowie eine hochwertige Glastrennwand an Ihrer Dusche. Highlight im Badezimmer ist die LED-integrierte Beleuchtung, die sich hinter den Design-Fliesen der begehbaren Dusche und auf der Decke befindet.

Beheizt wird dieses Schmuckstück mit einer Gas-Zentral-Heizung.

Für das Jahr 2025 wurde eine Fassadensanierung beschlossen. Diese ist bereits voll im Gange und ist durch eine Sonderumlage sowie den Rücklagen, bereits vom Eigentümer finanziert und bezahlt worden.

Die Wohnung kann nach Bedarf teilweise komplett möbliert übernommen werden.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie mit uns JETZT einen Besichtigungstermin!

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

[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

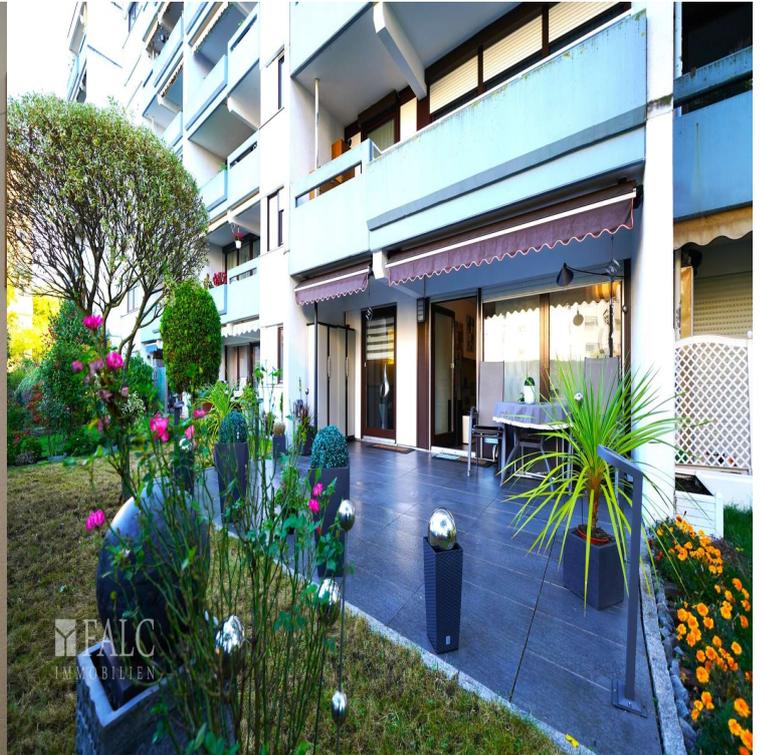
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)