



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-69684

***Hoch modern und stets vermietet... und das im Zentrum von Heilbronn! - FALC Immobilien Heilbronn***

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>729.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.576,56 €</b>
<b>Provision</b>	<b>7,14 % inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.</b>

**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>279,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>462,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.08.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>120,87 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.08.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</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**

*Weinstadt mit vielen Facetten.  
Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.*

*Das Haus befindet sich in einer sehr zentralen Lage mitten in Heilbronn, nahe dem Hauptbahnhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte, Einzelhandel, Supermärkte und Restaurants und vieles mehr erreichen Sie fußläufig.*

*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.*

*Heilbronn liegt verkehrstechnisch sehr günstig am Schnittpunkt der Autobahnen A81 und A6 sowie an wichtigen Bundesstraßen B 27, B 39 und B 293. Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim sowie die Stadtbahnverbindung Richtung Karlsruhe und Schwarzwald und Öhringen / Hohenlohe sind bestens nutzbar.*

*Bildung und Schulwesen werden in Heilbronn großgeschrieben. Heilbronn ist eine aufstrebende Studentenstadt: Die Hochschule Heilbronn ist eine der größten Hochschulen in Baden-Württemberg. Weitere Studienmöglichkeiten finden sich an Technischen Universität München (TUM), die am Heilbronner Bildungscampus sich mit der TUM School of Management niedergelassen hat. Die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn ist auch auf dem neuen Gelände des Bildungscampus Heilbronn angesiedelt. 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.*

*Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten, diese Lage macht alles möglich!*

## **Objektbeschreibung**

*Attraktive Lage – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Starke Renditechancen*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches Immobilienangebot in zentraler Lage von Heilbronn. Zum Verkauf steht das Erdgeschoss sowie das dazugehörige Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Aktuell ist die Fläche vollständig vermietet und als barrierefreie Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen*

**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

**genutzt – ein Konzept, das nicht nur gesellschaftlich relevant, sondern auch wirtschaftlich attraktiv ist. Diese Fläche kann selbstverständlich sowohl als reine Gewerbe-Fläche (Büros, Praxen, etc...), als auch zu eigenen Wohnzwecken dienen.**

**Diese Immobilie überzeugt mit einem flexiblen Nutzungskonzept. Dank des durchdachten Grundrisses lassen sich die Räumlichkeiten ebenfalls in eine Wohngemeinschaft mit bis zu vier separaten Wohneinheiten umgestalten – ideal für Studenten, Monteure oder weiterhin für betreutes Wohnen. Alternativ bietet sich auch eine gewerbliche Nutzung an, etwa als Bürofläche, Praxis, Lager oder kombinierte Wohn- und Geschäftseinheit. Derzeit ist das Erdgeschoss dementsprechend an eine Wohneinrichtung vermietet. Die aktuell vereinbarte monatliche Kaltmiete beträgt 2.900 €. Jährlich wären es somit 34.800 EUR, die Sie hier erwirtschaften. Dies entspricht einer Bruttomietrendite von fast 5 % mit Steigerungspotenzial! Der Mietvertrag kann dementsprechend übernommen werden. Der aktuelle Mieter wäre bereit bei neuem Eigentümer eine Erhöhung der aktuellen Miete zu genehmigen.**

**Die Raumaufteilung im Erdgeschoss umfasst vier Einzelzimmer, eine großzügige Gemeinschaftsküche mit Ess- und Aufenthaltsbereich, zwei moderne Bäder, einen Hobbyraum sowie einen einladenden Eingangsbereich. Zum Angebot gehören darüber hinaus drei Tiefgaragenstellplätze und zwei geräumige Kellerräume.**

**Die Wohnfläche im Erdgeschoss beläuft sich auf ca. 280 m<sup>2</sup>, ergänzt durch rund 123 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss. Das im Jahr 1983 massiv erbaute Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2009. Die zweifach verglasten Kunststofffenster wurden 2021 erneuert. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Fliesen und Laminat. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten Zustand. Somit bestehen keinerlei Renovierungsstaus oder ähnliches.**

**Wirtschaftliche Kennzahlen (lt. Wirtschaftsplan 2024):**

- Nicht umlagefähige Kosten: 760,00 € monatlich (inkl. 650,00 € Rücklagenbildung)
- Umlagefähige Kosten: 975,75 € monatlich
- Gesamt-Hausgeld: 1.740,00 €, davon werden 980,00 € durch den Mieter getragen
- Rücklagenanteil des angebotenen Objekts (Stand 31.12.2023): 43.711,73 €. Diese gehen bei Kauf auf Sie über.

**Dank der hervorragenden Lage – unweit des Campus, mit Nahversorgern in fußläufiger Entfernung – sowie der Barrierefreiheit spricht dieses Objekt eine breite Zielgruppe an. Ob als renditestarke Kapitalanlage oder als flexibles Nutzungskonzept für Eigennutzer: Diese Immobilie bietet Substanz, Potenzial und Perspektive.**

**Das klingt interessant und könnte genau das Richtige sein? Verschaffen Sie sich hier den ersten**

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*

*Eindruck und genießen Sie den virtuellen 360° Immobilienrundgang von FALC Immobilien:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3099550>*

**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**

**Solides Investment im Herzen Heilbronn – barrierefreie Einheit mit vielseitigem Nutzungspotenzial**

**In zentraler Lage von Heilbronn bietet sich Ihnen hier eine hervorragende Gelegenheit zur Kapitalanlage mit attraktiver Renditeperspektive. Die vollständig barrierefrei zugängliche Einheit überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre vielseitige Verwendbarkeit – ein wichtiger Faktor für nachhaltige Vermietbarkeit.**

**Der Zugang erfolgt bequem über einen extra breiten Aufzug im Hofbereich – optimal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Senioren oder Familien mit Kleinkindern. Damit spricht die Immobilie eine breite Zielgruppe an und bietet langfristige Sicherheit bei der Vermietung.**

**Die Wohneinheit selbst verfügt über einen großzügigen Flur, vier Schlafzimmer, zwei helle Tageslichtbäder sowie eine offen gestaltete Küche mit angrenzendem Essbereich. Ein zusätzlicher Hobbyraum eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – z. B. als Büro, Gästezimmer oder drittes Bad. Ergänzt wird das Angebot durch einen weitläufigen Keller mit zusätzlicher Abstellfläche sowie eine große Garage im Untergeschoss – ein klares Plus an Komfort und Funktionalität.**

**Die zeitlose Innenausstattung – weiße Wände, pflegeleichte dunkle Bodenbeläge, eine moderne Einbauküche in Anthrazit und raumhoch geflieste Bäder – sorgt für einen ansprechenden Gesamteindruck und reduziert potenziellen Renovierungsbedarf bei Mieterwechsel.**

**Ihre Vorteile als Kapitalanleger im Überblick:**

- **Hohe Vermietbarkeit dank zentraler Lage und barrierefreiem Zugang.**
- **Flexible Nutzung: Wohngemeinschaft, betreutes Wohnen, Familienwohnung oder allgemeiner Gewerbefläche (Büro, Praxis, etc...)**
- **Solide Ausstattung und gepflegter Zustand**
- **Zusätzlicher Stauraum und eigener Garagenstellplatz**
- **Geringes Instandhaltungsrisiko und kein Renovierungsstau**

**Die zentrale Innenstadtlage, die Nähe zum Campus sowie die ausgezeichnete Nahversorgung sichern eine stetige Nachfrage. Dieses Objekt bietet Ihnen nicht nur laufende Mieteinnahmen, sondern auch langfristige Wertstabilität in einem wachsenden Immobilienmarkt.**

**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*

***Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – wir beraten Sie gerne und stellen Ihnen weitere Informationen zur Verfügung. Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit!***

**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***

***E-Mail: [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: <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](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 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](#)

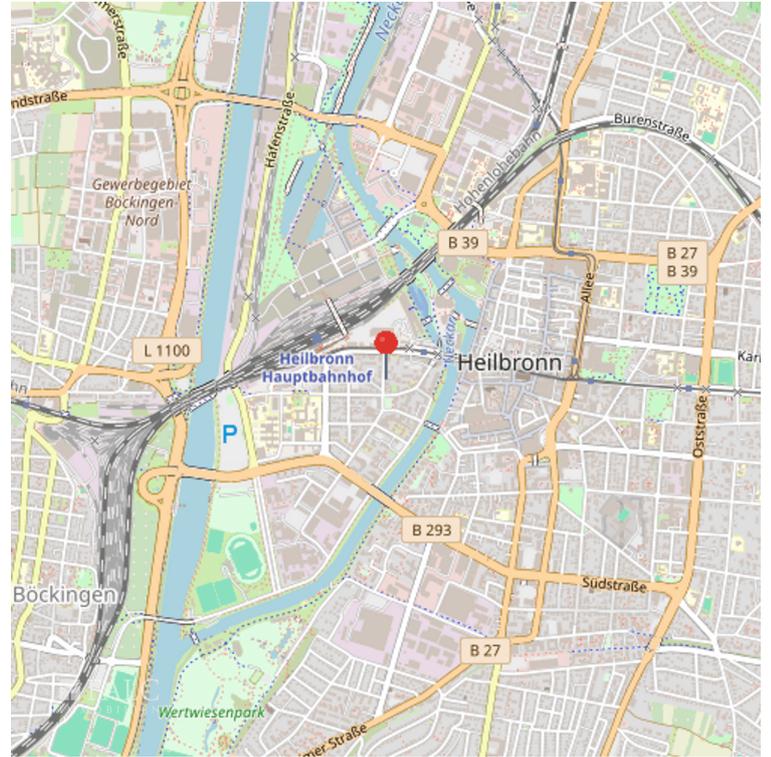


# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**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)

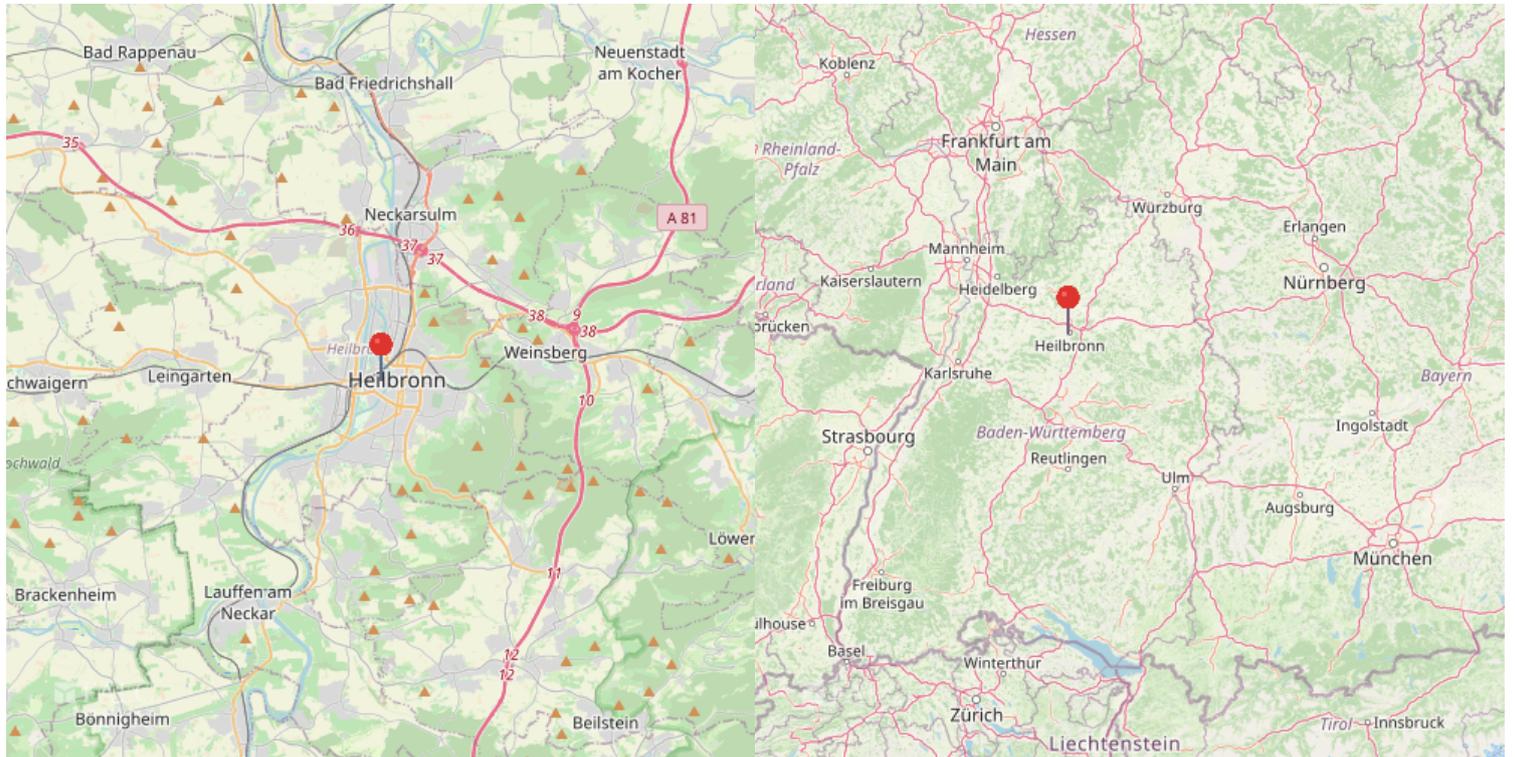
[Online ansehen](#)



# 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](#)





IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)