



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-71874

**Wohnen oder Vermieten? Charmantes Zweifamilienhaus in toller Lage! - FALC Immobilien Heilbronn**

### Eckdaten

**Kaufpreis** 400.000,00 €

**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>130,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>293,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1922</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.03.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>230</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.03.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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

*In Heilbronn, gelegen in einem der charmantesten Stadtteile, bietet diese Wohnimmobilie eine ideale Balance zwischen urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnstraße mit einer familienfreundlichen Atmosphäre aus, perfekt für diejenigen, die eine entspannte und zugleich gut angebundene Wohnlage suchen.*

*Ein bedeutender Vorteil ist die hervorragende öffentliche Anbindung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 190 Meter entfernt, was tägliche Pendelfahrten bequem und stressfrei gestaltet. 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.*

*In direkter Nähe zur Immobilie befinden sich verschiedene Parkmöglichkeiten, die den Komfort für Bewohner mit eigenem Fahrzeug erhöhen. 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.*

*Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung mehrere Kindergärten, wie den katholischen Kindergarten St. Johannes und den Kindergarten im Ried, allesamt fußläufig gut erreichbar. Die Nähe zu zahlreichen Spielplätzen, wie etwa dem Spielplatz an der Leintalstraße, rundet das familienfreundliche Angebot ab.*

*Die Einkaufsmöglichkeiten und die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs sind durch den nahen Supermarkt gegeben, während die Gesundheitsversorgung durch die örtliche Apotheke abgedeckt ist. Ein angenehmer Spaziergang führt Sie zum kleinen, aber einladenden Platz am Dörnle, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt.*

*Zusammengefasst bietet diese Wohnimmobilie in Heilbronn eine bemerkenswerte Mischung aus Zugänglichkeit und Raumnähe, eingebettet in eine familienfreundliche Umgebung, die sowohl für Singles als auch für Familien ideale Lebensbedingungen schafft.*

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause – einem charmanten und zugleich komfortablen Haus, das mit seinem klassischen Charakter sowohl Raum als auch Behaglichkeit bietet.*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich, Ihnen dieses charmante Objekt auf einem großzügigen Grundstück von 293 m<sup>2</sup> präsentieren zu dürfen. Dieses wohlfühlende Ein- oder Zwei-Familienhaus bietet Ihnen eine Wohnfläche von über 130 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Etagen*

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

verteilt.

***Mit insgesamt 6 Zimmern eröffnet sich eine Vielzahl an Möglichkeiten, Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Familien, die sowohl Rückzugsorte als auch gesellige Bereiche schätzen. Jedes Zimmer kann flexibel genutzt werden – sei es als Schlafzimmer, Arbeitsbereich, Gästezimmer oder für die Verwirklichung Ihrer Hobbys.***

***Beim Betreten des Hauses werden Sie zunächst in eine separate Wohneinheit empfangen, die aus zwei geschmackvoll gestalteten Zimmern besteht und für eine besonders einladende Atmosphäre sorgt. Das erste Zimmer bietet sich bestens als Esszimmer an und führt über einen kompakten offenen Bereich in das großzügige Wohnzimmer. Direkt angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche, die durch ihre Weitläufigkeit und ihren durchdachten Schnitt das Kochen zu einem wahren Erlebnis macht. Das lichtdurchflutete Badezimmer mit WC und einer komfortablen ebenerdigen Dusche vervollständigt diese Etage. Der großzügige Flurbereich empfängt Ihre Gäste und kann durch einen Garderobenschrank ausreichend Stauraum für Jacken, Taschen und persönliche Utensilien bieten.***

***Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, hell-gestaltete Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer oder als private Rückzugsräume anbieten. Die Raumaufteilung entspricht weitgehend der im Erdgeschoss, sodass auch hier eine Küche vorhanden ist, die in ihrer Ausstattung und Funktionalität überzeugt. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Vom Obergeschoss gelangen Sie direkt ins Dachgeschoss, wo 2 zusätzliche Räume zur Verfügung stehen. Diese eignen sich nicht nur hervorragend als Kinderzimmer, sondern auch als Gästetage, die Ihnen eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Praktische Abstellflächen und Kammern ergänzen das Dachgeschoss und sorgen für zusätzliche Stauraumoptionen.***

***Für Ihre Wäschepflege steht Ihnen eine separate Waschküche im Untergeschoss zur Verfügung, die durch eine zusätzliche Tür einen direkten Zugang ins Freie bietet. Ein großzügiger Abstellraum bietet Platz für allerlei Equipment und dient als idealer Stauraum. Der klassische Gewölbekeller lässt keine Wünsche offen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.***

***Zur bequemen Unterbringung Ihrer Fahrzeuge steht Ihnen eine weitläufige Einfahrt zur Verfügung, die sich im hinteren Bereich des Hauses befindet und aufschließen lässt. Eine Garage, die sich per Schalter öffnen lässt, bietet nicht nur weiteren Platz für ein Auto, sondern auch, um Fahrräder und andere Utensilien unterzubringen. Daneben gibt es eine weitere Garage, die entweder als zusätzliche Parkfläche oder als praktischer Abstellraum genutzt werden kann. Die Doppelgarage wurde 1960 zusätzlich angebaut.***

***Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Veranda über der Doppelgarage, die einen schönen***

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*

***Ausblick auf die umliegenden Nachbarhäuser bietet. Diese eignet sich hervorragend für entspannte Grillabende mit Familie und Freunden oder zum gemütlichen Verweilen bei sonnigen Abendstunden.***

***Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie das Haus aussehen kann, wenn die Räumlichkeiten mit neuen Möbeln ausgestattet werden.***

***Geben Sie diesem Haus einen modernen Glanz und lassen Sie sich Ihren Traum zum neuen Eigenheim nicht entgehen! Das Haus ist sofort verfügbar und sehnt sich nach einem neuen Eigentümer. Senden Sie uns JETZT eine Anfrage und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.***

**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

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause...**

**... und lassen Sie sich von diesem charmanten Eigenheim begrüßen, das 1922 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Mit 2 Schlafzimmern im OG, 2 Schlafzimmer im DG, 2 Wohn- oder Esszimmer im EG, 2 Badezimmern, 2 Küchen und reichlich Abstellmöglichkeiten im Unter- und Dachgeschoss bietet dieses Haus nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die Sie ganz nach Ihren Wünschen individuell gestalten können.**

**Dank der separaten Eingänge im Erd- und Obergeschoss eignet sich dieses Haus sowohl als klassisches Einfamilienhaus, als auch als Zwei-Familienhaus mit jeweils einer Wohneinheit. Für Familien mit Nachwuchs kann sich somit eine Etage als privater Rückzugsort bemerkenswert machen. Auch um eine Etage zu vermieten, bietet Ihnen dieses Haus somit eine zusätzliche Einnahmequelle. Beide Etagen verbinden Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und ein ausgewogenes Wohnerlebnis in bester Ortschaft. Die ruhige und dennoch zentrale Lage dieser Immobilie rundet das Angebot ab und lässt somit keinerlei Wünsche offen.**

**Die durchdachte Raumaufteilung und die isolierverglasten Fenster sorgen für Helligkeit und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Beide Etagen bieten ein behagliches Wohnerlebnis, während die ruhige und dennoch zentrale Lage den Komfort dieses Hauses abrundet. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem klassischen Terrazzo-Boden, die weiteren Räume sind mit Teppichböden, pflegeleichtem Laminat und Vinylböden ausgestattet. Beide Badezimmer sind traditionell gefliest und spiegeln den Charme vergangener Zeiten wider.**

**Der Außenbereich bietet Ihnen 4 Grünflächen, die Sie nach Belieben gestalten können – sei es mit Blumen, Sträuchern oder als gemütliche Ruheoasen. Highlight im Außenbereich ist Ihre großzügige Terrasse, die bei sonnigem Wetter für einen Tollen Ausblick im Freien sorgt.**

**Dieses Haus ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und Flexibilität suchen. Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit, ein Stück Geschichte in Heilbronn-Frankenbach zu besitzen!**

**Sollten Sie als Vermieter tätig werden können Sie hier das Erdgeschoss als 2-Zimmer-Wohnung und das Obergeschoss mit Dachgeschoss als 4-Zimmer-Wohnung vermieten lassen. Die Wohnung im EG sowie die Einheit im OG verfügen jeweils über einen eigenen Stromzähler und eine eigene Gastherme mit separatem Zähler. Dies würde Ihnen eine klare Verbrauchstrennung ermöglichen. Beheizt wurde das Objekt durch eine altersbedingte Öl-Zentral-Heizung.**

**Das angebotene Objekt befindet sich im altersbedingten Zustand. Um das Haus auf einen**

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*

*modernen Stand zu bringen, wäre hierfür eine Renovierung angebracht.*

***Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!***

**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

## Sonstiges

*Dieses anspruchsvolle Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnstraße in Heilbronn. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus städtischem Komfort und einer familiären Nachbarschaft aus. Mit einer Grundstücksfläche von 180 Quadratmetern und einer großzügigen Wohnfläche von ebenfalls 180 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare, die Raum für individuelle Gestaltung suchen. Fünf Zimmer laden dazu ein, das Zuhause flexibel zu gestalten und persönlichen Bedürfnissen anzupassen.*

*Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die Nähe zu zahlreichen, bequem erreichbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Stuttgart, liegt in ca. 90 km Entfernung und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Reiseziele. Für Autofahrer liegt die nächste Autobahnauffahrt zur A6 lediglich rund 6 km entfernt und erleichtert die Mobilität.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer Bushaltestelle in nur ca. 190 Metern vorbildlich, was den Weg in das Stadtzentrum oder zu weiterführenden Schulen schnell und unkompliziert macht. In unmittelbarer Umgebung finden sich zudem wichtige Anlaufpunkte wie die Apotheke Frankenbach und ein Kindergarten in jeweils weniger als 350 Metern Entfernung, was den Alltag besonders für Familien erleichtert.*

*Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer lädt der nur etwa 160 Meter entfernte Platz am Dörnle zu erholsamen Spaziergängen ein. Auch für gesellige Abende ist gesorgt: Bis zum Bier-Stüble sind es ca. 180 Meter, sodass Treffen mit Freunden oder ein spontaner Stammtisch keine Planung benötigen.*

*Kurzum, dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus einer ruhigen, jedoch gut angebundenen Lage und einem Umfeld, das den Alltag angenehm und praktisch gestaltet. Vor allem Familien und Menschen, die die Balance zwischen urbanem Lebensstil und erholsamer Zurückgezogenheit suchen, werden sich hier sc*

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)

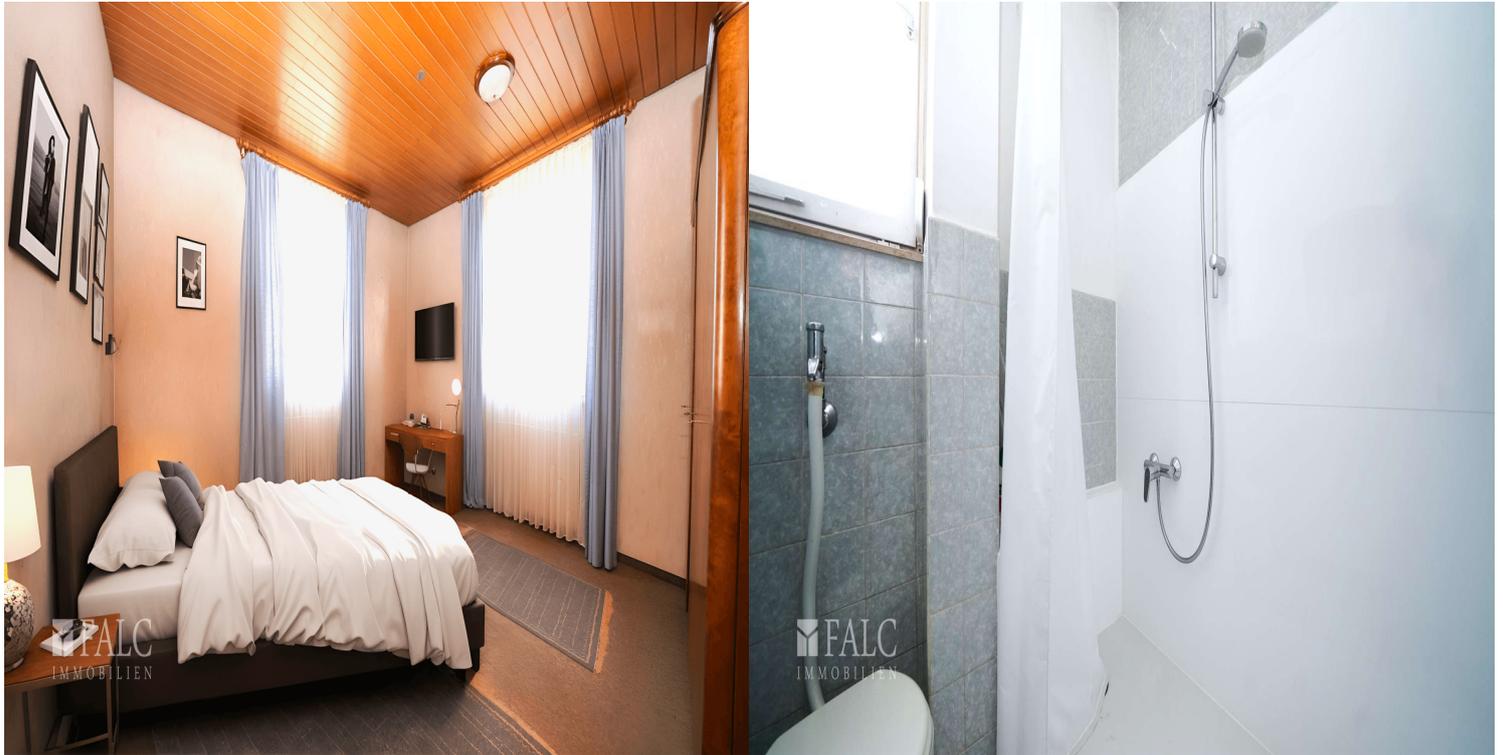
[Online ansehen](#)



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



**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)

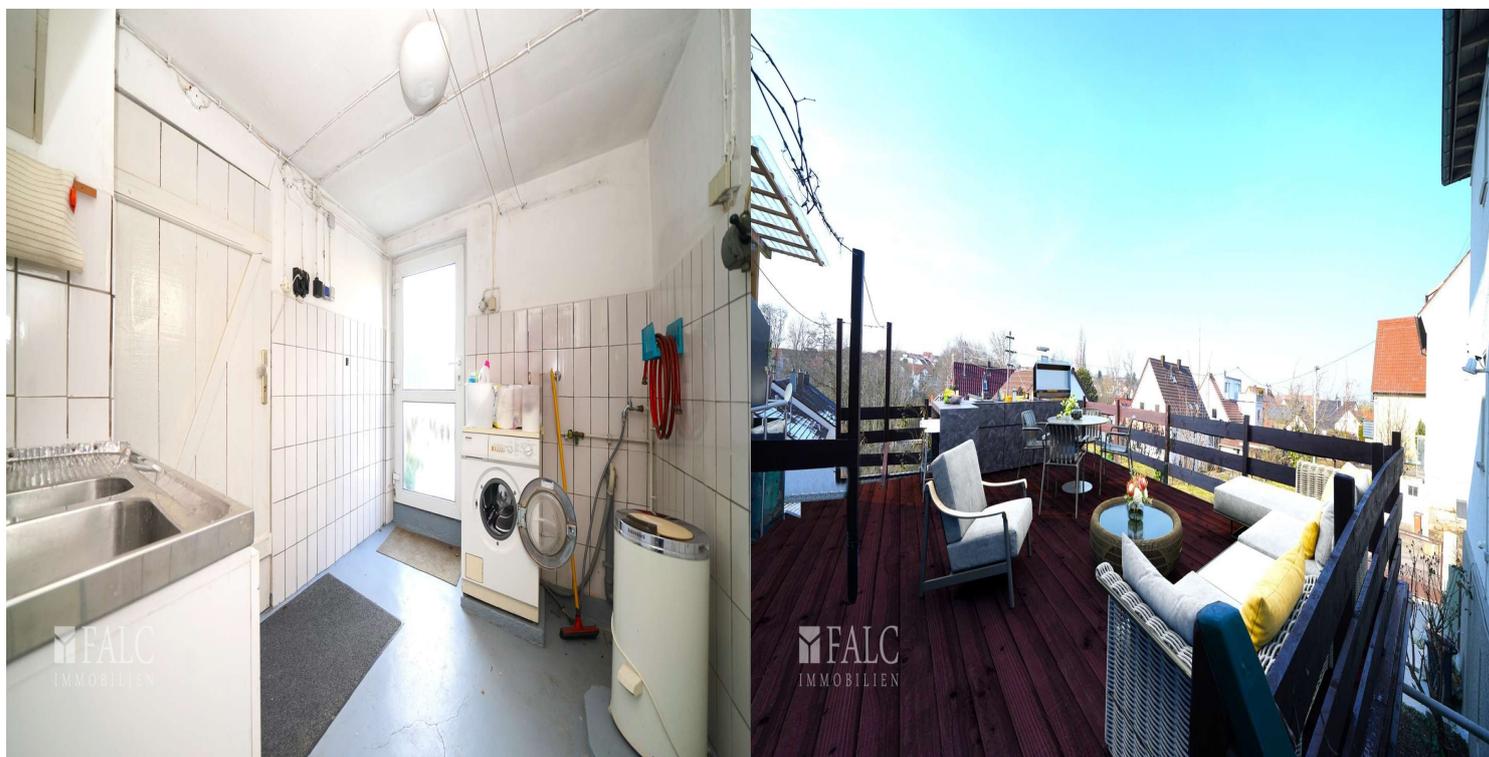
[Online ansehen](#)



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](#)



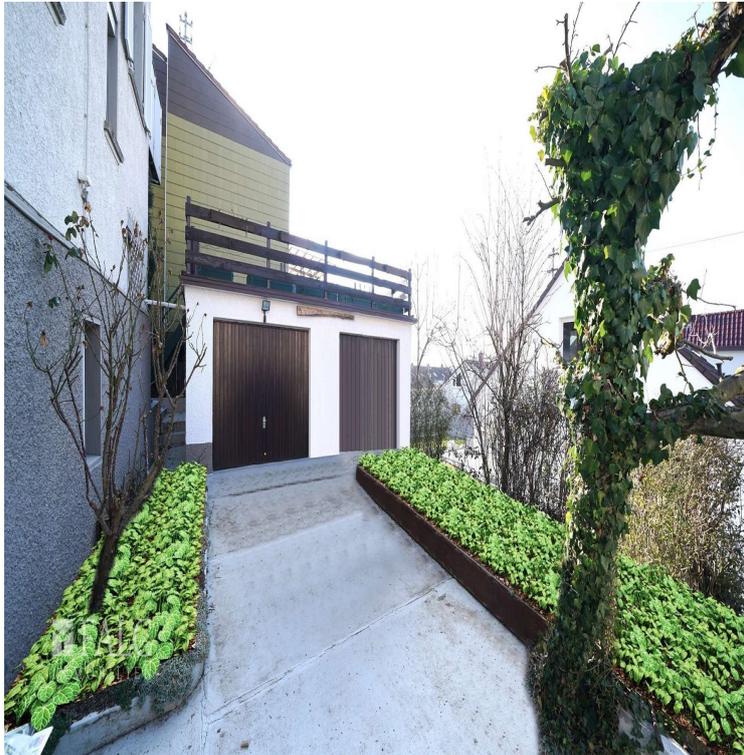
WP



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](#)

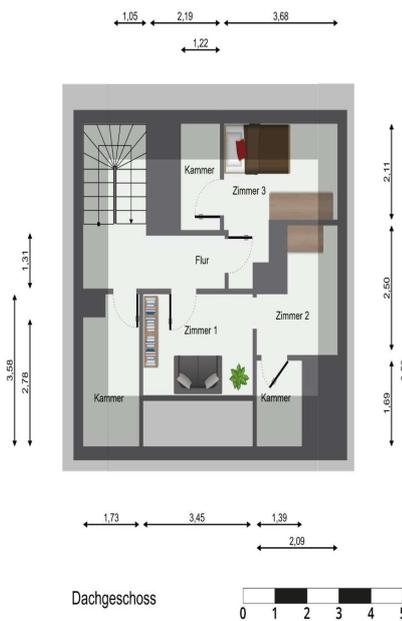


WP

# 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



IMMOMANAGER

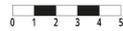
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss



**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](#)