



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-72318

**3 Einheiten, 1 davon leerstehend! Ihre nächste Kapitalanlage! - FALC Immobilien Heilbronn**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**560.000,00 €**

**3,57% inkl. 19% MwSt. 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>250,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>996,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>10,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>6,0</b>                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>3,0</b>                     |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>2,0</b>                     |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                     |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1968</b>                    |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2021</b>                    |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                                |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne</b>           |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Laminat</b>        |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Öl</b>                      |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                |
| <b>Wintergarten</b>          |                                |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                  |
| <b>Abstellraum</b>           |                                |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                |

### Energieausweis

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>17.01.2025</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>155</b>            |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Öl</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>E</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Objekt befindet sich in der ruhigen und charmanten und eigenständigen Gemeinde Siegelbach (Unterzentrum), die im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg liegt. Sie zeichnet sich durch ihre ländliche Idylle und eine hohe Lebensqualität aus. Die unmittelbare Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus naturnaher Ruhe und guter Erreichbarkeit der benachbarten Städte. Die Anbindung an die Autobahn A6 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Heilbronn (ca. 20 Minuten), Mannheim (ca. 40 Minuten) und Heidelberg (ca. 50 Minuten), was sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten von Vorteil ist.*

*Siegelbach bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten (großer Penny-Markt) für den täglichen Bedarf, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Freizeitmöglichkeiten. Kinder finden im Wohnort fußläufig Kindergärten und die Grundschule, während die Gemeinde mit einem tollen Vereinsleben und zahlreichen kulturellen Angeboten punktet. Die umliegende Natur lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Es gibt ebenfalls in der Umgebung eine evangelische und eine katholische Kirchengemeinde sowie die evangelische Freikirche ETG Siegelbach.*

*Das Haus liegt in einer Wohnstraße in ruhiger Ortsrandlage, Haus grenzt direkt an Felder, unverbauete Aussicht.*

*Die Lage bietet somit eine ideale Balance aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und wichtigen Verkehrswegen. Ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.*

## Objektbeschreibung

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen, dieses charmante 3-Familienhaus, das auf einem großzügigen Grundstück von stolzen 996 m<sup>2</sup> erbaut wurde vorzustellen. Diese Immobilie bietet Ihnen eine Wohnfläche von insgesamt 240 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 3 Etagen. Somit wird Ihnen oder Ihrem Mieter viel Raum für individuelle Wohnräume und -bedürfnisse geboten.*

*Beim Betreten des Hauses werden Sie von Ihrer großzügigen Einfahrt empfangen, dass Ihnen einen Außen-Stellplatz und 2 Garagenstellplätze bietet.*

*Betreten Sie den Eingangsbereich, erwartet Sie im Erdgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung mit über 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Den langen Flur entlang werden Ihnen hier ein Hauptschlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer und eine großzügige Küche mit Zugang zu Terrasse geboten. Ein weiteres Zimmer, das ursprünglich als Wintergarten gedacht war, steht Ihnen hier ebenfalls als Büroräumlichkeit oder als weiteres Gäste-Zimmer zur Verfügung. Ein großes neuwertiges TL-Badezimmer, um*

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

*ungestört seiner Routine nachgehen zu können, lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Highlight dieser Wohnung ist ihr 26 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich, der zu geselligen Filmabende einlädt. Zugehörig zu dieser Wohnung findet sich ebenfalls eine schöne Terrasse mit tollem Ausblick auf den Garten wieder, der dem Erdgeschoss zugehörig ist.*

*Angekommen im Obergeschoss wird Ihnen hier eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 83 m<sup>2</sup> geboten. Diese ist von der Raumaufteilung, mit der Erdgeschoss-Wohnung fast identisch geschnitten.*

*Im Dachgeschoss steht Ihnen ebenso eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 70 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Hier erwarten Sie 2 großzügige Schlafräume, ein feines Tageslicht-Badezimmer, eine offen-gestaltete Küche mit Blick auf den großzügige Wohn- und Essbereich, dass Ihnen eine stolze Fläche von 28 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zu Ihrem Balkon bietet.*

*Alle Einheiten verfügen über 2 Schlafzimmer und einem großzügigen Wohnbereich mit Balkon. Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse mit Garten.*

*Das Untergeschoss bietet reichlich Stauraum für jegliches Equipment. Hier werden Ihnen 6 großzügige Kellerräume und eine gemeinsame Waschküche geboten! Jede Wohnpartei verfügt über mind. einen Kellerraum. Die restlichen Kellerräume sowie die Waschküche sind von gemeinschaftlicher Nutzung.*

*In diesem 3-Familienhaus sind derzeit das Erd- und das Obergeschoss zuverlässig vermietet. Die Dachgeschosswohnung steht seit Anfang Juli leer. Eine ideale Chance für Sie als Kapitalanleger!*

*Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Einheit neu und zu aktuellen Konditionen zu vermieten, ohne an einen bestehenden Altvertrag gebunden zu sein. So schaffen Sie optimale Voraussetzungen zur Steigerung Ihrer Rendite!*

*Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich für die Erd- und Obergeschoss-Wohnung auf insgesamt: 1.276 EUR kalt im Monat. Bei Neuvermietung des Dachgeschosses erwartet Sie hier eine monatliche (Kalt-)Miete von zusätzlichen 800 EUR und mehr! Bei Neuvermietung aller Einheiten sind mit diesem Objekt bis zu 35.000 EUR pro Jahr möglich! Dies würde einer Brutto-Mietrendite von über 6% entsprechen!*

*Alternativ haben Sie ebenso die Möglichkeit, selbst in die Dachgeschosswohnung einzuziehen. Die beiden weiteren Wohnungen im Erd- und Obergeschoss generieren Ihnen monatliche Mieteinnahmen. Eine ideale Ergänzung zu Ihrem Haupteinkommen und ein solider Beitrag zur Finanzierung.*

*Alle Wohneinheiten sind eigene Wirtschaftsgüter. Hier gibt es somit die Möglichkeit, jede Wohnung*

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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Einzelt im Nachhinein verkaufen zu können.***

***Die folgenden Bilder im Exposé wurden visualisiert, damit Sie eine gewisse Vorstellung bekommen, wie die Wohnungen aussehen können, wenn diese neu mit Möbeln eingerichtet wurden.***

***Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich von der Attraktivität dieser Immobilie überzeugen! JETZT auf Anbieter kontaktieren oder Nachricht senden und Ihre persönlichen Kontaktdaten hinterlegen! Wir freuen uns auf Sie!***

**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

### **Ausstattung**

*Die 3 Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:*

*Wohnung 1 Erdgeschoss: ca. 97 m<sup>2</sup>, 4-Zi., großes TL-Bad mit WC, Terrasse zzgl. Garten, Doppelgarage (2 Stellplätze), großer Kellerraum + Hobbyraum - VERMIETET*

*Wohnung 2 Obergeschoss: ca. 83 m<sup>2</sup>, 3-Zi., TL-Bad, sep. WC, Balkon, 1 Kellerraum - VERMIETET*

*Wohnung 3 Dachgeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>, 3-Zi., Bad mit WC, offene Küche, Balkon, 1 Kellerraum - LEERSTEHEND*

*Gemeinschaftlich: Wasch- und Trockenraum, Heizraum*

*Beheizt wird dieses Objekt durch eine Ölheizung.*

*Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden bereits getätigt und fertiggestellt:*

*2014: Bodenbeläge Schlaf-, Kinderzimmer und Küche im Erdgeschoss erneuert*

*2016: Dämmung und Wandverkleidung der Ecke Nord-Ost erneuert*

*2017: Reinigung der außenliegenden Abwasser- und Regenleitungen*

*2018 und 2021: Parkettböden im Erd- und Obergeschoss geschliffen und neu versiegelt*

*2021: Komplettes Bad m/ WC erneuert (Fliesen, Boden, Wände, Leitungen, Duschkabine, Waschbeckenbereich, etc...)*

*Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht lange und senden uns eine Anfrage!*

**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.***

***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](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: <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](https://www.media-store.net)

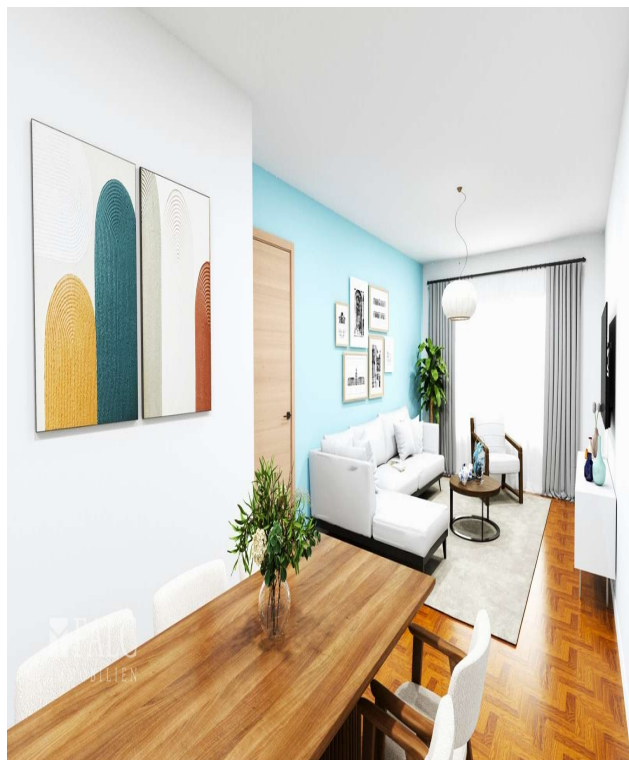
[Online ansehen](#)



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)

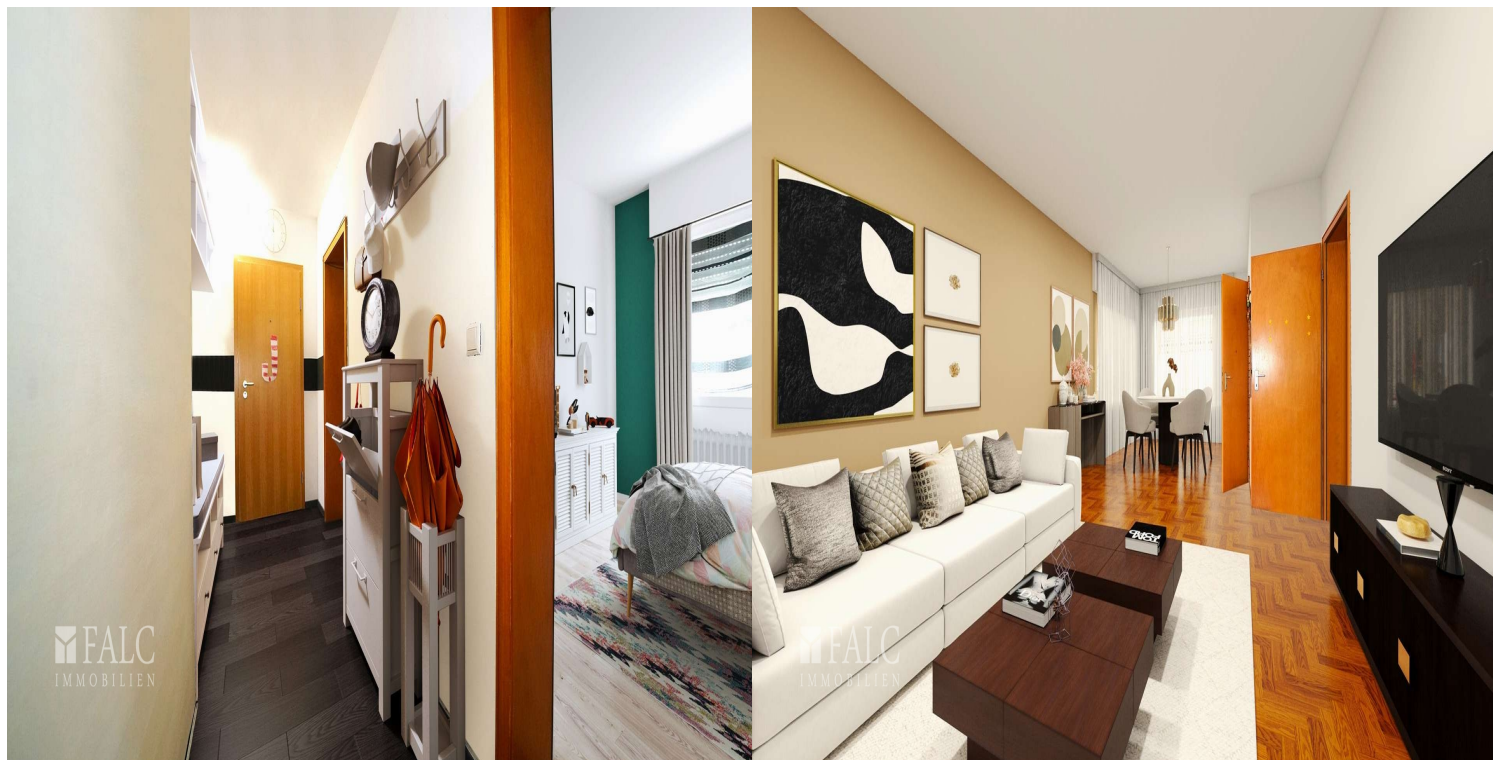
[Online ansehen](#)



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](https://www.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



**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*



FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen

**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)

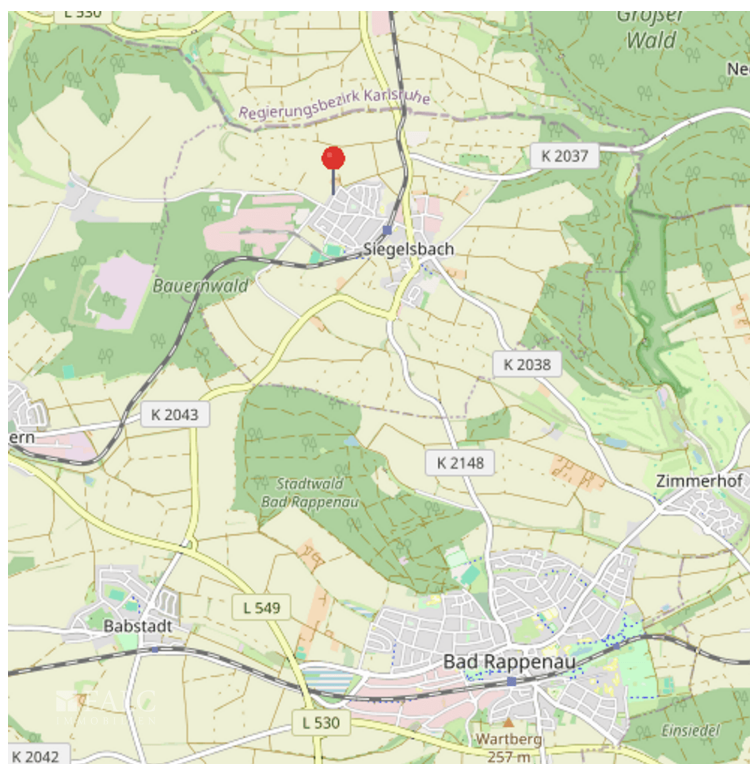
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

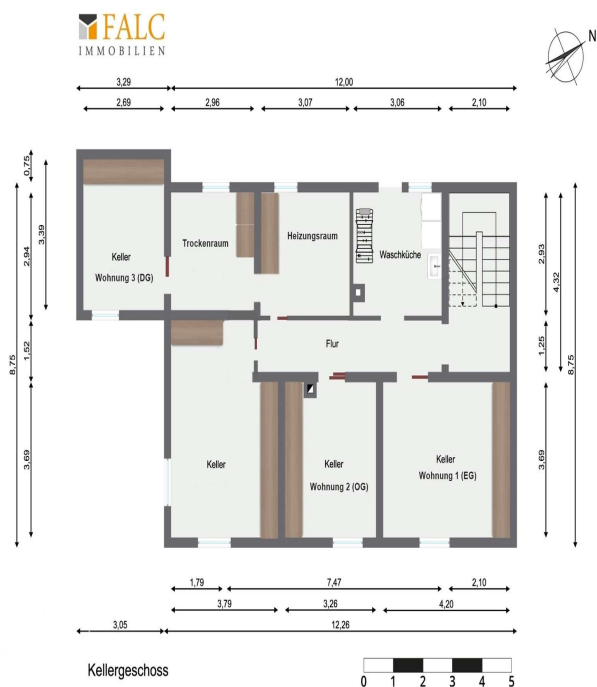
[Online ansehen](#)



# 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](#)