



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-74634

Klein aber mein! Kompaktes Wohngefühl in zentraler Umgebung bei Heilbronn-Böckingen -FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

250.000,00 €

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	94,0 m²
Grundstücksfläche	98,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1907
Letzte Modernisierung	2014
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.09.2035
Energiebedarf	154.6
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	22.09.2025
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Heilbronn-Böckingen: Stadtnahe Ruhe mit bester Infrastruktur.

Der Stadtteil Böckingen gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Heilbronn – besonders bei Familien, Paaren und Berufspendlern. Hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf ideale Weise.

Dank der zentrumsnahen Lage sind Sie in wenigen Minuten in der Heilbronner Innenstadt, profitieren aber dennoch vom ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld eines eigenständigen Stadtteils. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Mehrere Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen machen Böckingen besonders familienfreundlich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – sowohl Bus- als auch Stadtbahnlinien bringen Sie schnell in alle Richtungen. Auch die Autobahn A6 sowie die B27 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht.

Für Naturliebhaber bietet Böckingen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege, etwa rund um den Ziegeleipark oder entlang des Neckars – perfekt für Freizeit, Sport oder einfach zum Abschalten.

Objektbeschreibung

Klein aber mein!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, freut sich Ihnen dieses kompakte Einfamilienhaus im Herzen von Heilbronn-Böckingen vorstellen zu dürfen.

Das Haus wurde im Jahre 1907 in massiver Bauweise fertiggestellt und bietet Ihnen über 90 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Etagen.

Angekommen im Eingangsbereich begrüßt Sie ein kurzer Flurgang, der Sie in den jeweiligen Räumen im Erdgeschoss führt. Am Ende des Flures erwartet Sie eine kompakt-gehaltene Küche mit direktem Zugang zu Ihrem hinteren Bereich des Hauses.

Rechterhand im Flurbereich werden Sie vom Wohnzimmer mit offenem Essbereich begrüßt. Hier erwartet Sie ausreichend viel Fläche für gesellige Abende mit Freunde und Familie. Auch der Essbereich empfängt Sie aufgrund der Fensterfronten mit hellem Tageslicht und sorgt hier für ein angenehmes Ambiente beim Mittag- und Abendessen.

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

Auf der 2. Etage des Hauses erwartet Sie ein großzügiges, helles Badezimmer und das Hauptschlafzimmer mit ebenfalls viel Fläche für eine passende Kommode sowie einem Kleiderschrank. Aufgrund der Zimmergröße lässt sich hier aus einem Schlafzimmer, 2 Schlafräume realisieren. Ideal für Ihren Nachwuchs oder als Gästezimmer geeignet. Einen Alternativ-Grundriss haben wir für die Vorstellung für Sie exklusiv erstellen lassen.

Eine weitere Etage, das Dachstudio, rundet dieses Angebot ideal ab. Mit einem durchdachten Ausbau schaffen Sie hier erneut Platz für neue Räumlichkeiten. Somit hätten Sie bis zu 2 Schlafräume mehr, die Sie in diesem Haus realisieren könnten!

Zum Verstauen jeglicher Utensilien wird Ihnen ein zusätzlicher Gewölbekeller geboten. Hier können Sie großzügiges Equipment ideal lagern. Dieser ist vom Erdgeschoss aus durch einen Treppengang nach unten zügig zu erreichen.

Eine separate Waschküche sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und befindet sich im hinteren Bereich des Hauses. Diese lässt sich durch den direkten Zugang nach draußen, von der Küche aus erreichen. Oberhalb Ihrer Waschküche befindet sich ebenso weiterer Stauraum für kleineres Equipment.

Für Besucher oder Ihren Engsten steht zudem ein sep. Gäste-WC angrenzenden zu Ihrer Küche zur Verfügung.

Beheizt wird dieses Prachtstück mit einer 2018 neuen Gasbrennwert-Heizungsanlage von Vaillant mit Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder im Exposé teilweise visualisiert wurden, um Ihnen eine bessere Veranschaulichung zu geben, wie die einzelnen Räume aussehen könnten, sobald diese mit neuen Möbeln eingerichtet wurden.

Zögern Sie nicht lange und lassen Sie sich dieses Immobilienangebot nicht entgehen! 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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Home sweet Home...

Dieses Haus schafft komfortablen Raum für Paare und kleine Familien. Aufgeteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss erwartet Sie hier eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 94 m², die Ihnen hier in kompakten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Der Flurbereich heißt Sie mit pflegeleichten Bodenfliesen willkommen und führt Sie rechterhand direkt in das gemütliche Wohnzimmer. Auf über 16 m² lädt dieser Raum zu entspannten Filmabenden und ruhigen Momenten ein. Das hochwertige Echtholz-Parkett in warmem Brauntönen sorgt für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der offene Übergang zum angrenzenden Esszimmer, das wiederum in Sekundenschnelle von der Küche aus erreichbar ist. Ideal für kurze Wege beim Kochen und Servieren.

Von dort gelangen Sie direkt in den Außenbereich des Hauses. Auf der rechten Seite befindet sich die praktische Waschküche, die Ihnen ermöglicht, Ihre Wäsche ganz bequem und separat zu waschen und zu trocknen.

Das Gäste-WC ist ebenfalls mit weißen Fliesen versehen und kommt Ihrem nächsten Besuch zugute. Gegenüber befindet sich der Durchgang zum Gewölbekeller mit einer Höhe von 2,30 m und einer Fläche von über 20 m². Perfekt für optimale Lager- und Verstaumungsmöglichkeiten.

Über eine stabile Treppe aus OSB-Platten gelangen Sie ins Obergeschoss, dem Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein geräumiges Elternschlafzimmer mit knapp 25 m², das sich bei Bedarf auch in 2 separate Schlafräume aufteilen lässt. Ideal für junge Familien mit Nachwuchs oder um ein zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer zu realisieren. Ein angrenzender Abstellraum, der sich als Ankleide verwirklichen lässt und ein gemeinschaftliches Tageslicht-Badezimmer wird Ihnen hier ebenfalls geboten.

Das Badezimmer, versehen mit weißen Badfliesen, bietet Ihnen ebenfalls ausreichend Platz für Ihre Morgen- und Abendroutine. Es überzeugt mit einer Duschkabine mit Glastüren, einer zusätzlichen Badewanne, einem Waschbeckenbereich und einem WC. Alles, was Sie für Ihre tägliche Wohlfühlroutine benötigen.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses tolle Immobilienangebot, das mehr bietet als jede Wohnung: Keine Hausgemeinschaft, keine gemeinsamen Zugänge, keine Abstimmung mit Eigentümergeinschaften und vieles mehr. Genießen Sie Ruhe und Unabhängigkeit in Ihren eigenen 4 Wänden.

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

Laut vorliegendem Angebotsfahrplan zur Energieeffizienz befindet sich das Haus, trotz seines Baujahres, laut zuständigem Energieberater in einem sehr guten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Modernisierungen vorgenommen:

2014: Einbau überwiegend neuer Kunststofffenster in Holzoptik mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden. Diese sind doppelt verglast, entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und erfüllen moderne Anforderungen an den Wärmeschutz.

2018: Installation einer neuen Gasbrennwertheizung von Vaillant mit integriertem Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung.

Durch die im Fahrplan angegebenen Sanierungsmaßnahmen entspricht das Haus nach Abschluss aller fördernden Arbeiten einem KFW-Effizienzhaus 115. Dies ermöglicht Ihnen eine Energiekosteneinsparung von über 30 % im Vergleich zu einem unsanierten Referenzgebäude und bietet damit ein modernes, energieeffizientes Einfamilienhaus.

Zudem stehen Ihnen für weitere energetische Sanierungsmaßnahmen attraktive Fördermöglichkeiten zur Verfügung, darunter zinsgünstige Kredite und Darlehen, die Sie für Ihre Investitionen sinnvoll nutzen können.

Kontaktieren Sie uns.... JETZT ODER NIE!

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

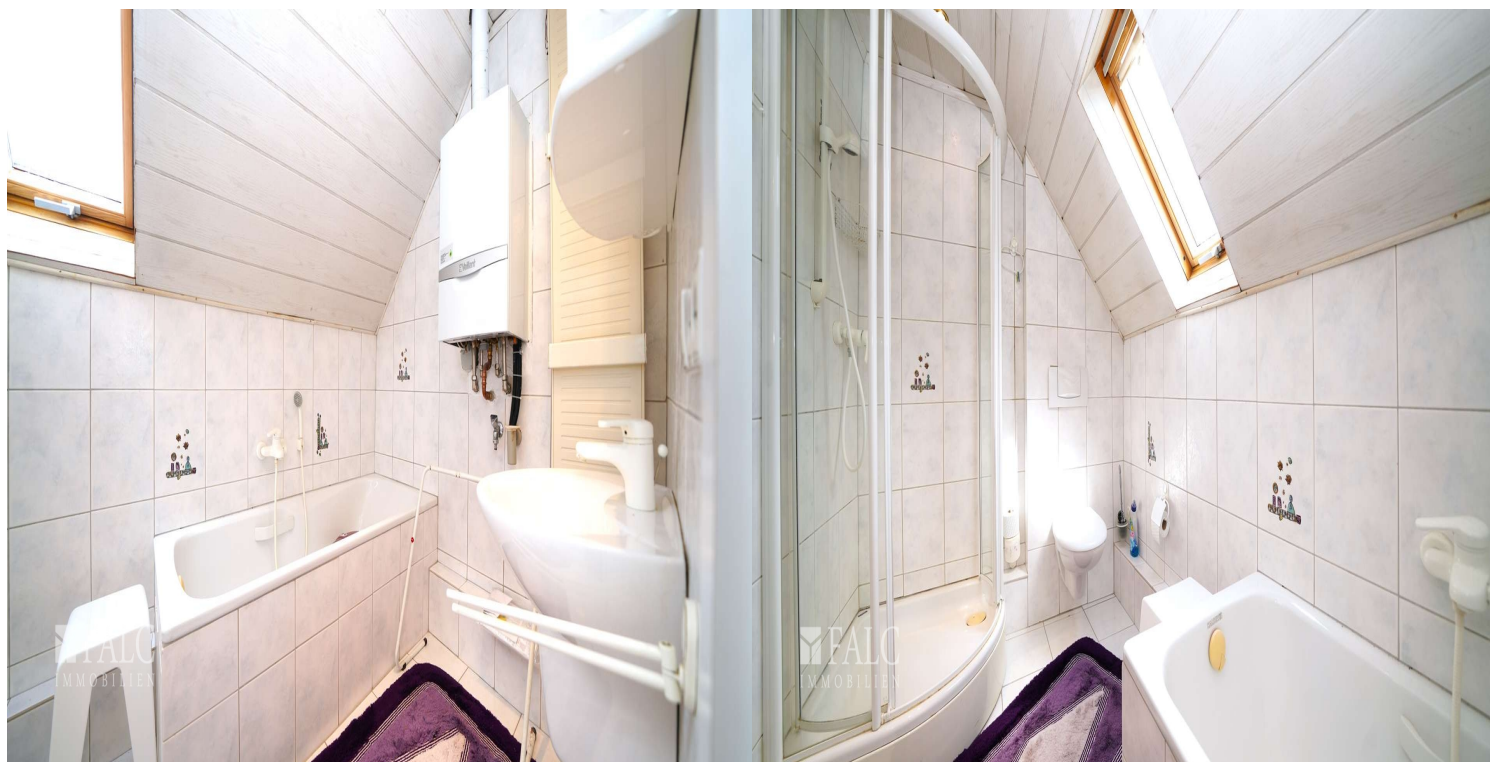
[Online ansehen](#)



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

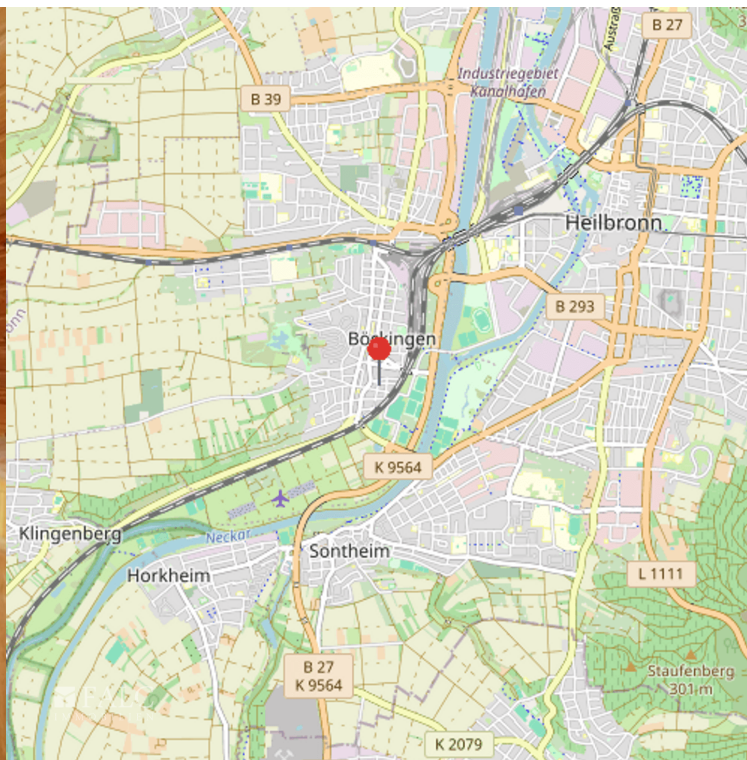
[Online ansehen](#)



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

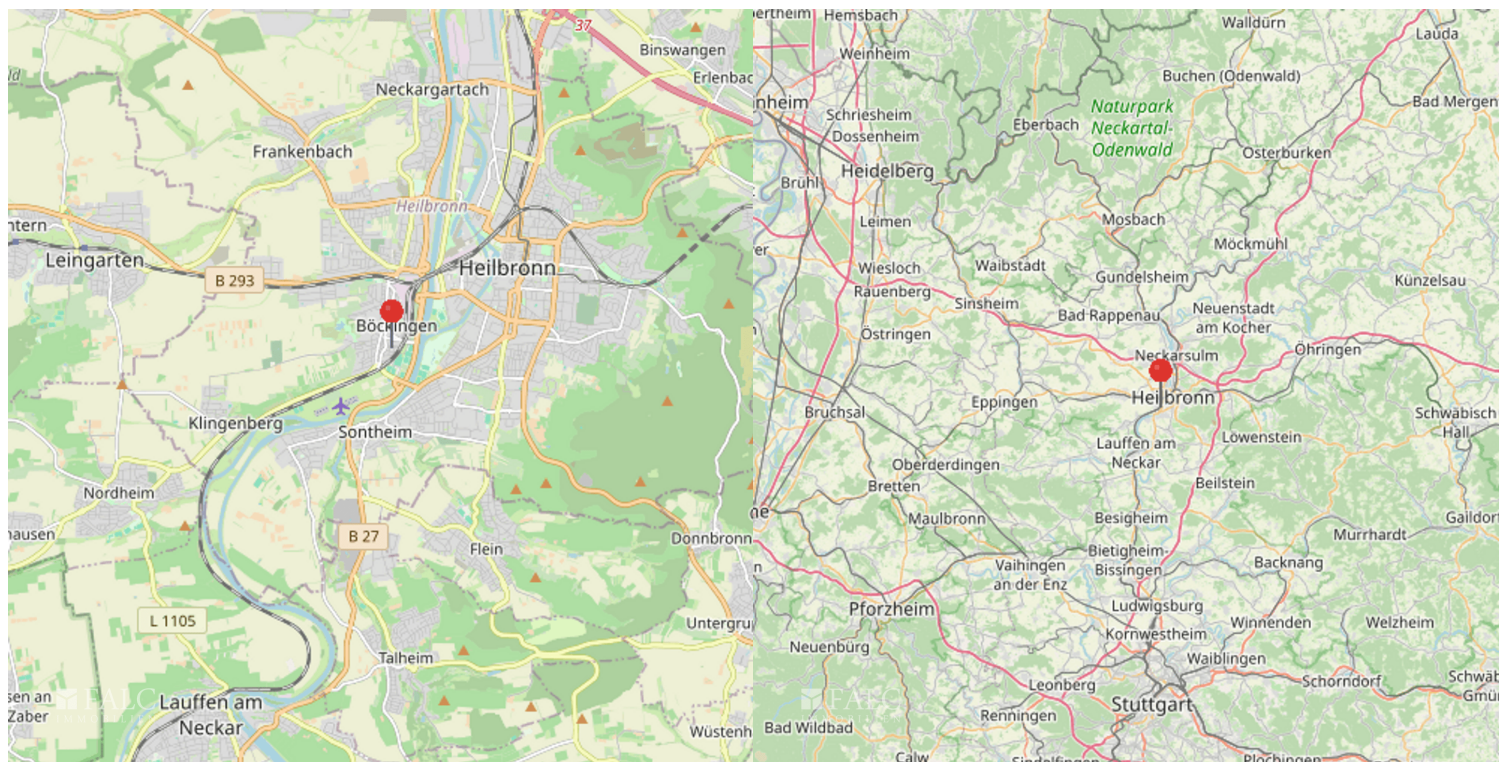
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



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

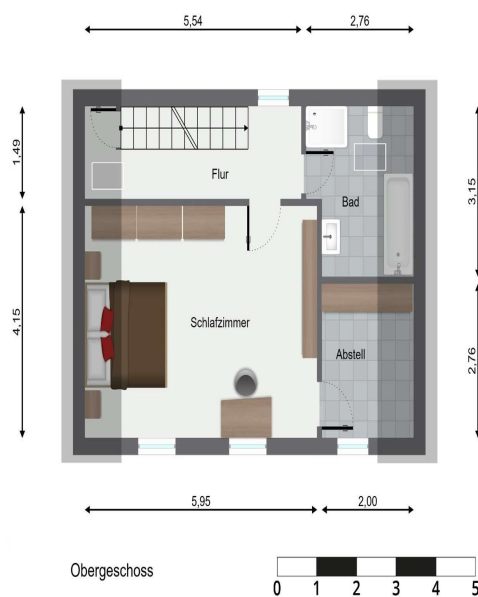
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

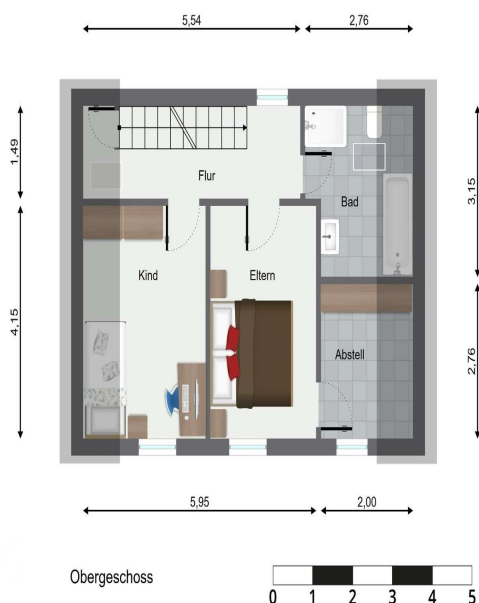


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



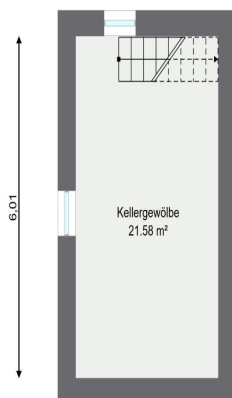
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

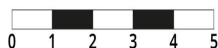


3,60



6,01

Kellergeschoss



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)