



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-75496

## **Leerstehende 3,5-Zimmer-Wohnung in der Nähe des künftigen KI-Zentrums! - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**275.000,00 €**

**Provision**

**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](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

<b>Wohnfläche</b>	<b>78,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>674,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.03.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>133.18 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>21.03.2018</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**

*Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer äußerst tollen Lage in Heilbronn-Neckargartach, die sowohl Ruhe und Idylle als auch eine hervorragende Infrastruktur bietet. Die Nachbarschaft ist besonders familienfreundlich, da unmittelbar vom Objekt ein Kindergarten liegt, was den Alltag mit kleinen Kindern deutlich erleichtert. Zudem sind weitere Schulen, Kitas und zahlreiche Lebensmittelgeschäfte in der Umgebung schnell erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem vor Ort haben.*

*Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Atmosphäre aus. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit schnellen Verbindungen in die Heilbronner Innenstadt, die für ihre vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angebote bekannt ist. Auch Städte wie Frankenbach, Böckingen oder Neckarsulm sind gut und zügig erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.*

*In der näheren Umgebung finden Sie zudem schöne Grünflächen und Erholungsgebiete, die zum Spazieren und Entspannen einladen. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Heilbronner City macht diese Lage zu einem idealen Ort zum Leben. Hier können Sie den Alltag bequem meistern und gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Region genießen.*

### **Objektbeschreibung**

*Zentrale 3,5-Zimmer-Wohnung über den Dächern von Heilbronn-Neckargartach in der Nähe des künftigen KI-Zentrums!*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen, diese attraktive leerstehende 3,5-Zimmer-Wohnung in toller Lage in Neckargartach bei Heilbronn vorstellen zu dürfen. Das Objekt befindet sich durch die leichte Hanglage im 1. Obergeschoss und ist Teil eines gepflegten 6-Parteien-Hauses, das im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung zeichnet sich insbesondere durch die ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Highlight hier wäre das ca. 5 km entfernte KI-Zentrum, dass nach Fertigstellung tausende von Mitarbeitern einstellen soll, die dementsprechend Wohnraum in der Nähe ideal gebrauchen könnten. Somit bietet die Wohnung sowohl ein starkes Vermietungspotenzial als auch zur Eigennutzung für kleine Familien, Pendler oder Paare gedacht, die zügige Anbindungsmöglichkeiten bevorzugen.*

*Die Wohnung überzeugt mit einer offen gestalteten Raumaufteilung und bietet knapp 80 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche. Es erwarten Sie drei großzügig geschnittene Zimmer mit viel Helligkeit, tollem Ausblick und genügend Raum für Ruhe und Erholung. Aufgrund der Lage ist die Anbindung zu jeglichen Freizeitmöglichkeiten und -Aktivitäten, Schulen und Kitas sowie zur Heilbronner*

**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

**Innenstadt, der nahegelegenen Autobahn Richtung Stuttgart, Mannheim und Karlsruhe und dem Industriegebiet Böllinger Höfe bestens gegeben.**

**Im Obergeschoss angekommen, betreten Sie Ihr neues Zuhause und werden von einer lichtdurchfluteten Diele mit offenem Wohn- und Essbereich empfangen. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für entspannte Abende mit Freunden und Familie. Direkt angrenzend befindet sich Ihr großzügiger Balkon. Highlight hier ist der herrliche Ausblick über den Dächern von Neckargartach. Hier können Sie bei Sonnenuntergang in aller Ruhe leckere Drinks und den Blick in die Ferne genießen. Soll es im Wohnbereich etwas kühler werden, sorgt die vorhandene Klimaanlage im Wohnzimmer bis zur Flurgarderobe für frische und kühle Luft.**

**Die Küche ist direkt ans Wohnzimmer angeschlossen und bietet alles, was man für entspanntes Kochen braucht. Dank der großzügigen, offenen Diele findet sich hier ideal ein Essbereich wider.**

**Die Garderobe befindet sich einen kurzen Gang weiter und verbindet die restlichen Schlafräume miteinander. Praktisch für Gäste ist das separate WC, ehemals ein Abstellraum, dass zusätzlichen Komfort bietet. Direkt daneben befindet sich das Tageslichtbad, das sich in nur wenigen Schritten von den Schlafräumen aus erreichen lässt. Ideal für Ihre tägliche Morgen- und Abendroutine.**

**Das Hauptschlafzimmer umfasst rund 16 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleider- oder Einbauschränk sowie eine kleine Arbeitsecke.**

**Auch für Kinder oder Ihrem Gast ist gesorgt: Ein über 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer bietet genug Raum zum Spielen, Lernen oder Entspannen. Alternativ lässt sich dieses Zimmer auch wunderbar als Büro, Hobbyraum oder zusätzliche Ankleide nutzen.**

**Ihr Fahrzeug können Sie bequem in der gesicherten Tiefgarage abstellen. Zusätzlich gibt es rund ums Haus zahlreiche weitere Parkmöglichkeiten.**

**Ein besonderes Highlight ist ein zugehöriger Gartenanteil, der sich direkt neben dem Eingangsbereich im vorderen Teil des Hauses befindet. Dieser dient Ihnen überwiegend zur Pflege-Nutzung. Ideal für Hobby-Gärtner, die gerne Zeit im Grünen verbringen möchten.**

**Ein eigener Abstellraum mit vielen Ablagemöglichkeiten bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem stehen Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum zur Verfügung.**

**Das Hausgeld setzt sich laut aktuellem Gesamt-Wirtschaftsplan 2024/25 wie folgt zusammen:**

**die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 154,57 €**

**die nicht umlagefähigen Kosten betragen: 72,62 €**

**Zuführung Rücklagen/Instandhaltung monatlich: 62,31 €**

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*

**Somit werden insgesamt: ca. 290 EUR abgebucht.**

**Für Vermieter kann dieses Objekt ebenfalls interessant sein. Nach aktuellem Mietspiegel ist hier mit dieser Wohnung eine monatliche Miete bis zu 1.050 EUR (kalt) möglich, die Sie hier mit dieser Wohnung erwirtschaften können. Eine Rendite, die sich sehen lassen könnte! Steigerungspotenzial ist hier ebenfalls gegeben.**

**In den letzten Beschlüssen wurden keinerlei große Maßnahmen beschlossen. Sie haben nun die Möglichkeit Glasfaser an die Wohnung zu ziehen.**

**Für Eltern mit Nachwuchs befindet sich direkt neben dem Haus eine videoüberwachte Kindertagesstätte/Kindergarten.**

**Wir weisen darauf hin, dass einzelne Räumlichkeiten visualisiert wurden, um eine veranschaulichende Darstellung des künftigen Erscheinungsbildes nach Möblierung und Gestaltung zu ermöglichen.**

**Zögern Sie nicht, dieses tolle Immobilienangebot zu verpassen und senden Sie uns JETZT eine Anfrage! Schnell sein ... LOHNT sich.**

## **Ausstattung**

**Hereinspaziert ...**

**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

**... und treten Sie durch die im Jahr 2023 neu eingebaute, modern grau gehaltene Haupteingangstür. Durchlaufen Sie das Treppenhaus ins 1. Obergeschoss empfängt Sie Ihre Wohnung mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der mit pflegeleichtem Laminat in dunkelbrauner Holzoptik ausgestattet ist. Dieser Boden zieht sich durch alle Wohn- und Schlafräume und sorgt für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre.**

**Das helle Wohnzimmer besticht zusätzlich durch eine dekorative Stuckdecke mit zahlreichen integrierten LEDs. Ein weiteres Highlight sind die elektrischen Jalousien an allen Fenstern des Wohnbereichs, die zusätzlich Modernität bieten.**

**Der Balkon ist mit einem Fliegenschutzgitter ausgestattet, wurde 2021 mit neuen Fliesen versehen und erhielt am Geländer einen frischen Anstrich. Durch seine angenehme Breite und den schönen Ausblick lädt er zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein.**

**Ein besonderes Extra im Wohnzimmer: Der fest installierte Beamer über Ihrer Couch samt passender Leinwand verwandelt den Raum im Handumdrehen in Ihr persönliches Heimkino! Setzen Sie ihr Kino-Equipment wieder instand und genießen Sie ihre Lieblingsfilme nach Wahl.**

**Auch die Küche bietet viel Platz und Stauraum für Vorräte, Gewürze und Kochutensilien. Sie ist ausgestattet mit einem 2019 erneuerten Herd inklusive Induktionsplatte, einem 2023 neuen Backofen, einer leistungsstarken Dunstabzugshaube sowie einem Kühlschrank von Bosch.**

**Das separate Gäste-WC ist bis zur Decke gefliest und durch ein in Rot gehaltenes, linienförmiges Mosaikdesign stilvoll akzentuiert. Ein Design, das sich ebenfalls im Badezimmer wiederfindet. An der Duschkabine wurde 2019 die Glastrennwand erneuert. Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner sind ebenfalls vorhanden. Ein Badschrank findet hier Stauraum für Handtücher und der Waschbereich mit Spiegelfächern ist funktional und ansprechend gestaltet.**

**Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem modernen, formschön gestalteten Deckenstück. Das Highlight: In die Decke integrierte LEDs erzeugen eine stimmungsvolle Illusion eines Sternenhimmels, sobald diese eingeschaltet wurden.**

**Alle Räumlichkeiten, bis auf das Gäste-WC, verfügen weitgehend über ein oder mehrere Fenster. Somit bietet sich aufgrund der Süd-Lage dieser Wohnung immer ausreichend viel Tageslicht, dass eine angenehmen und wohlfühlende Atmosphäre in Ihren neuen 4 Wänden schafft.**

**Worauf warten Sie noch? Durch die Lage dieser Wohnung ist hier in den kommenden Jahren ein deutliches Steigerungspotenzial gegeben.**

**Wir freuen uns auf Ihre 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](#)



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](#)



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](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: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

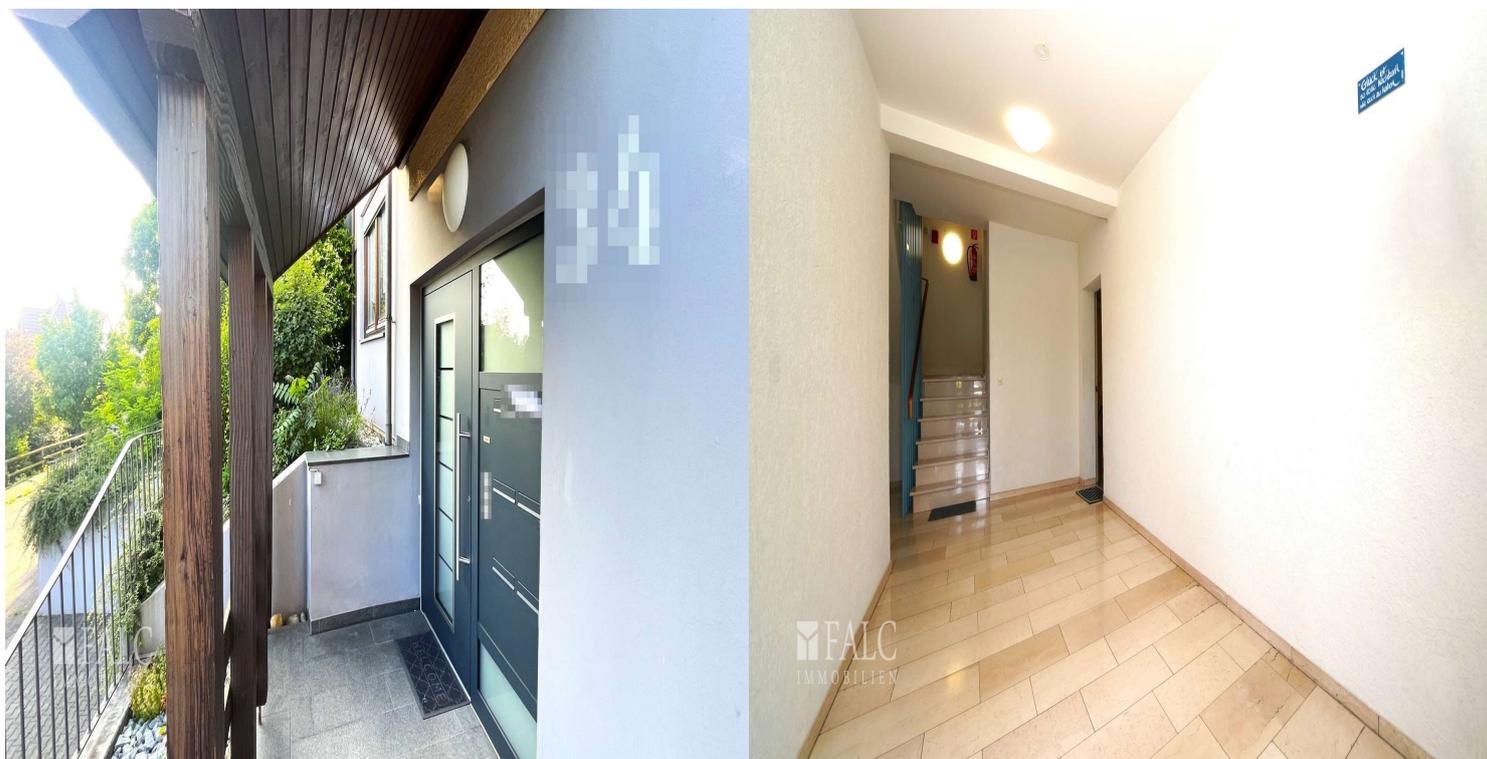
[Online ansehen](#)



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)

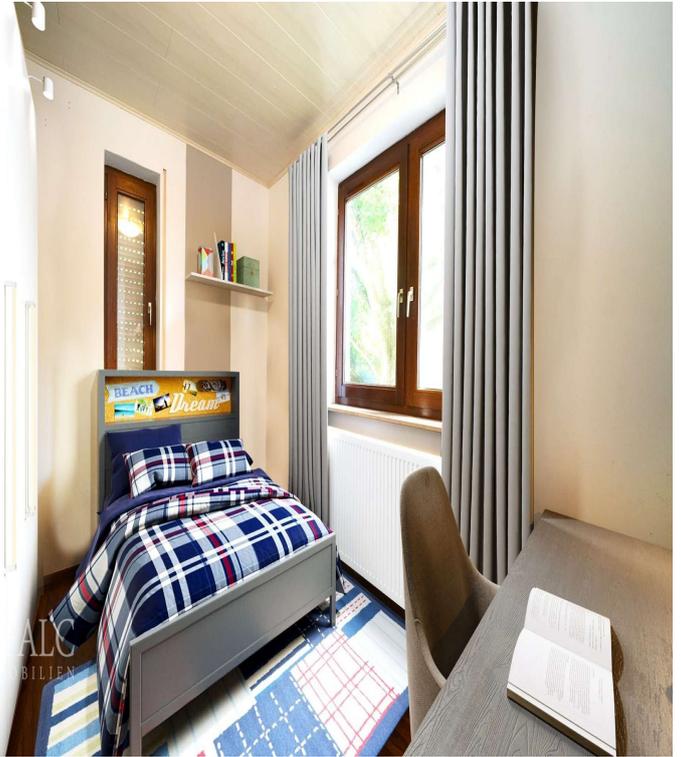
[Online ansehen](#)



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 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](#)



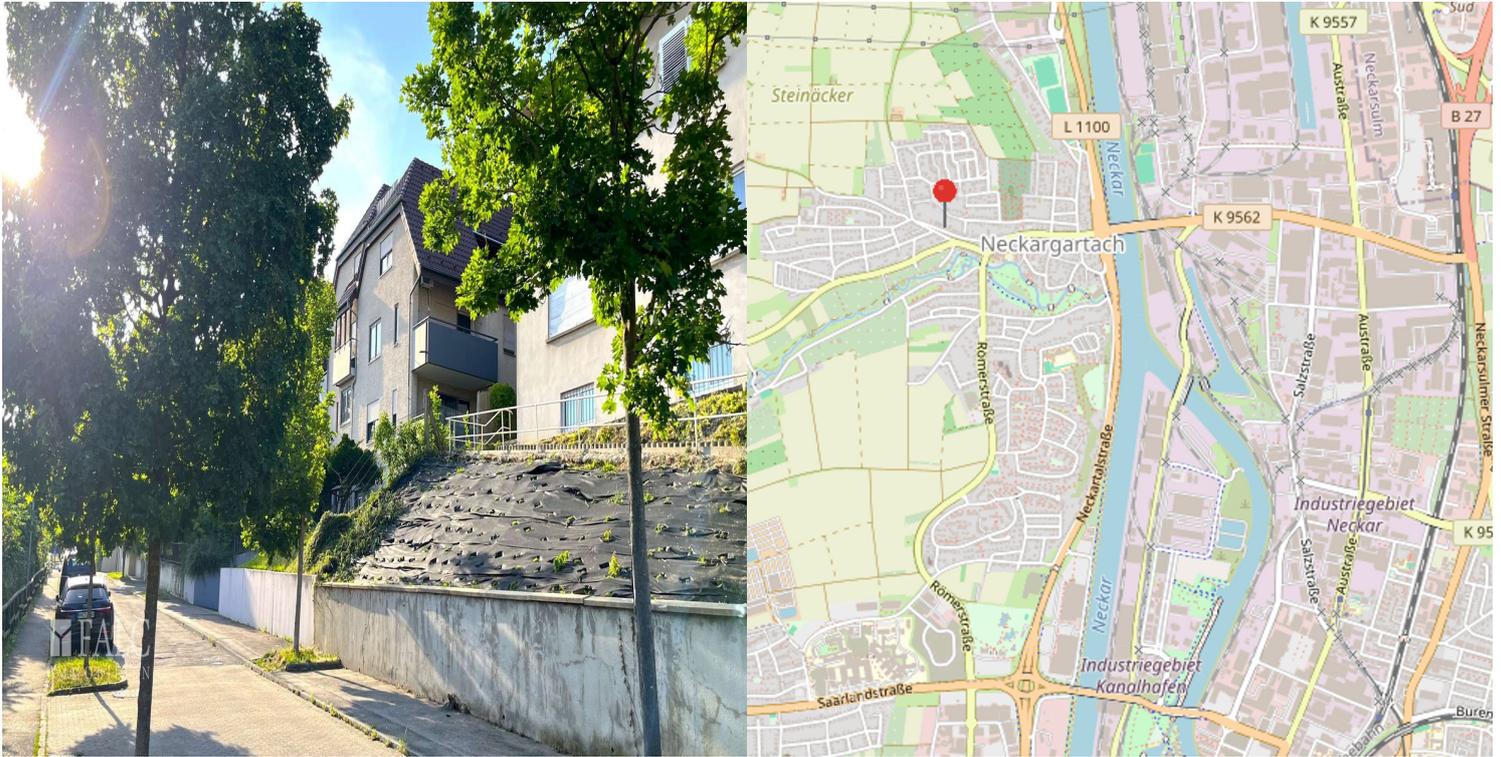
WP



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)

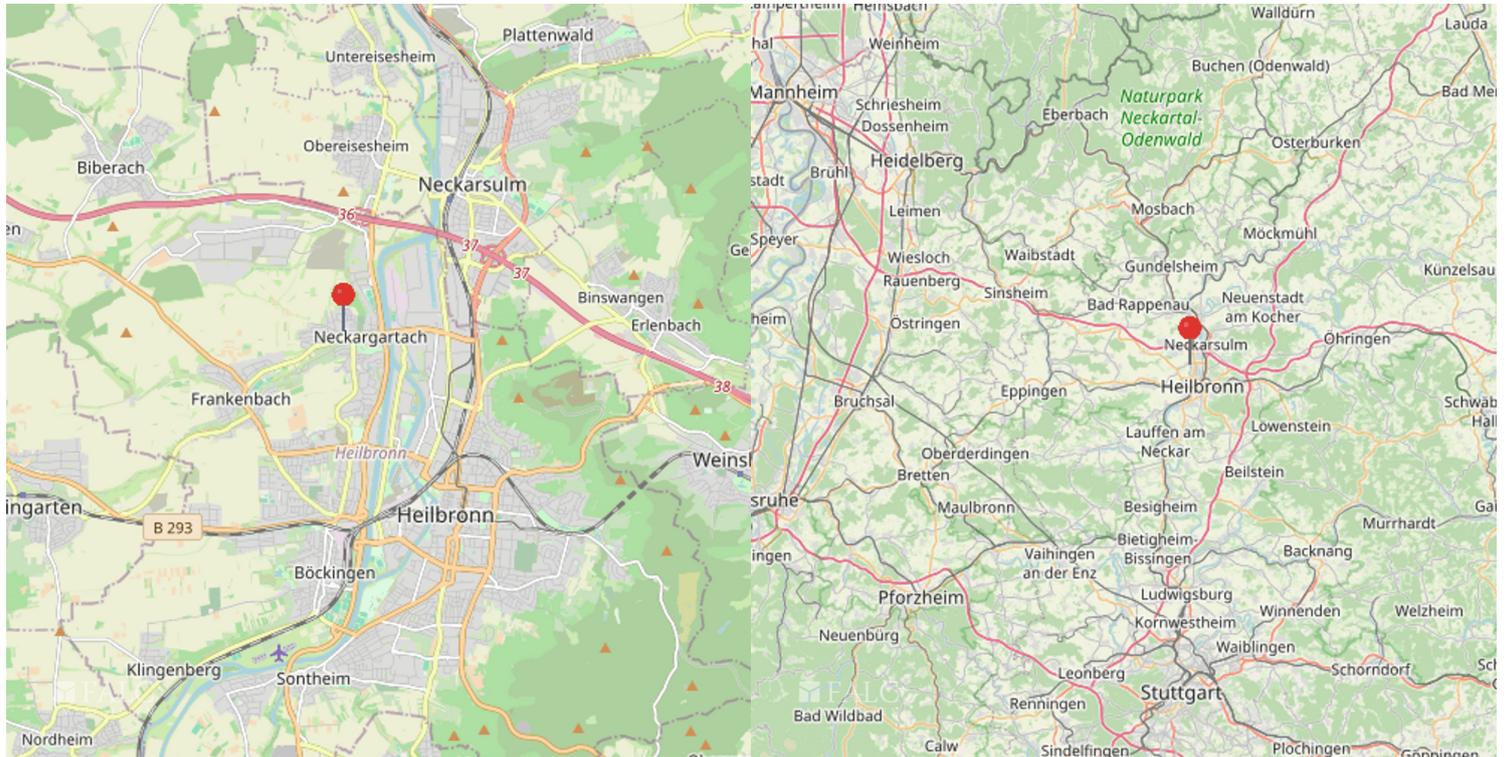
[Online ansehen](#)



# WP 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](#)

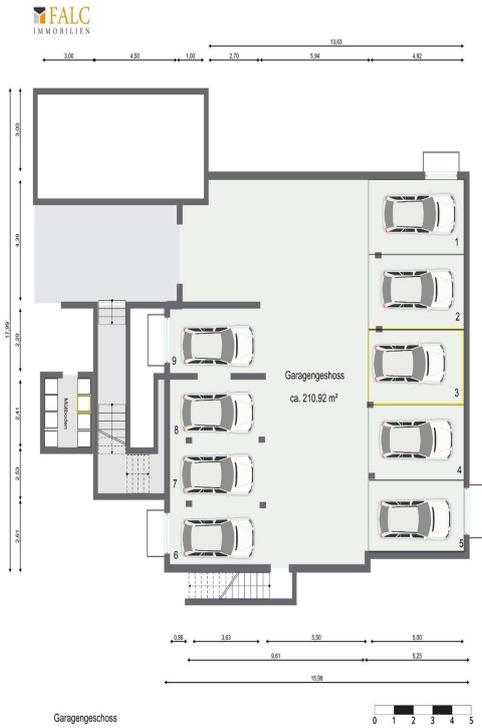




WP Immo Manager

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](#)