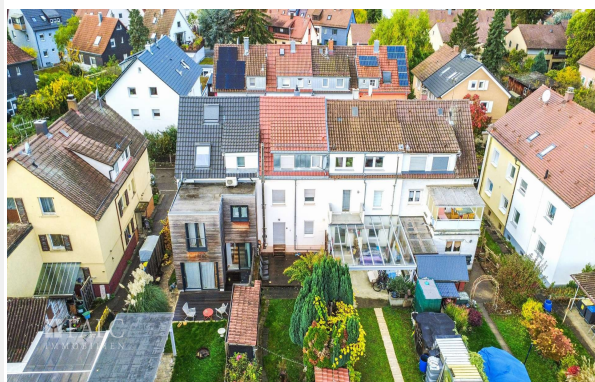
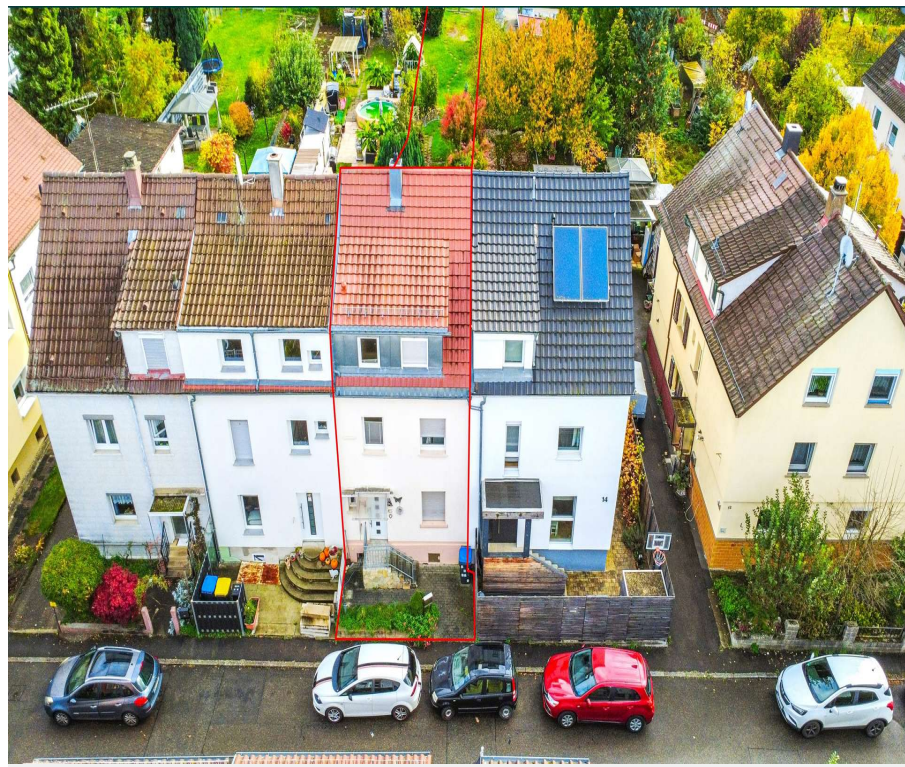




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-FIAb-76128

Familienwohntraum in Stadtnähe... und noch näher an der Natur! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

400.000,00 €

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	115,0 m²
Grundstücksfläche	250,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1946
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne, Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.11.2035
Energiebedarf	194.6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	05.11.2025
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich unmittelbar in Heilbronner Stadtnähe und überzeugt vor allem durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage. Nur wenige Minuten trennen das Haus vom lebendigen Heilbronner Zentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Die Innenstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar, wodurch sich ein urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität verbindet. Trotz der Nähe zum Zentrum liegt das Haus in einer angenehm ruhigen Wohnstraße, die ein familienfreundliches und entspanntes Umfeld bietet.

Die Infrastruktur in diesem Bereich ist hervorragend ausgebaut: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung, und auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, die Stadtbahn sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und Nachbarorte. Dank der guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen wie der B27 und A6 ist auch die Anbindung an das regionale Straßennetz optimal.

Die Lage vereint damit die Vorteile des urbanen Lebens mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend – perfekt für alle, die kurze Wege schätzen, aber dennoch ein ruhiges Zuhause suchen.

Objektbeschreibung

Reihen-City-Haus im Herzen von Heilbronn!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, freut sich Ihnen dieses Prachtstück in toller, zentraler Lage und dennoch ruhiger Umgebung in Heilbronn vorstellen zu dürfen. Es handelt sich hier um stadtnahes Reihenmittelhaus, dass im Jahre 1946 bewilligt wurde.

Das Haus umfasst eine Wohnfläche von über 115 m² aufgeteilt auf 3 Etagen. Zusätzlich dazu empfängt Sie das Untergeschoss mit ausreichenden Stauraumoptionen.

Angekommen im einladenden Flurbereich öffnet sich Ihnen ein harmonisches Raumkonzept mit großzügigen und offen gestalteten Bereichen. Entlang des Flurs gelangen Sie in die modern konzipierte Küche, indem Sie einen schönen Blick in den Garten genießen können. Der angrenzende Essbereich bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den großzügigen Garten. Ideal, um Mahlzeiten im Freien zu genießen oder entspannte Stunden im Grünen zu verbringen. Durch die offene Verbindung von Küche, Ess- und Wohnbereich entsteht ein fließender Übergang, der für ein komfortables Wohnambiente sorgt. Große Fensterfronten

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

lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Ein sep. Gäste-WC direkt am Eingang des Hauses rundet diese Etage ideal ab.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der großzügige XXL-Garten, den Sie direkt vom Essbereich aus erreichen. Die weitläufig geschnittene Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden und entspannten Stunden im Freien ein und bildet den perfekten Übergang zwischen Wohnbereich und Gartenidylle. Der Garten selbst erstreckt sich bis zum Ende des gegenüberliegenden, hinteren Weges und bietet damit außergewöhnlich viel Platz für Spiel-, Spaß- und Freizeitaktivitäten oder einfach. Hier können Sie Ihr persönliches Gartenparadies ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten, ob mit liebevoll angelegten Beeten und Blümchen, einer gemütlichen Sitzecke oder einer großzügigen Spielfläche für Kinder. So entsteht ein Ort, der Erholung, Lebensfreude und Natur perfekt miteinander verbindet.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Ihrem persönlichen Rückzugsort. Hier erwarten Sie zwei Schlafräume, die Sie individuell nach Ihren Wünschen gestalten können. Ein modernes, gemeinsames Badezimmer sowie ein separates WC, das schnell erreichbar ist, ergänzen diesen Bereich für eine zügige Morgen- und Abendroutine ideal ab.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem schönen Blick auf die grüne Gartenfläche und bietet ausreichend Platz für ein großzügiges Bett, eine Kommode sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Das angrenzende Zimmer lässt sich flexibel nutzen: Durch eine geschickt gesetzte Wand kann hier ein separater Raum entstehen. Perfekt, um ein zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer zu schaffen. Aktuell besteht ein offener Übergang zwischen den Räumen, was auch die Möglichkeit einer großzügigen Ankleide bietet. Somit hätten Sie entweder 2 Schlafräume oder ein Hauptschlafzimmer mit eigenem Ankleideraum zur Verfügung.

Im Badezimmer des Obergeschosses ist zudem ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Mit einem durchdachten Ausbau kann dieser Bereich auch separat zugänglich gestaltet werden, um die Nutzung noch komfortabler zu machen.

Im Dachgeschoss des Hauses erwartet Sie ein ähnlicher Grundriss wie im Obergeschoss. Diese Etage mit Dachgaube bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Diese kann ideal als Rückzugsort für den Nachwuchs dienen oder auch hervorragend als separate Gästeetage für einen längeren Aufenthalt Ihres Besuches genutzt werden. Hier stehen Ihnen zwei voneinander getrennte Schlafräume, ein helles Tageslichtbad sowie ein separates WC zur Verfügung. Dank der angenehmen Raumaufteilung und der wohnlichen Atmosphäre eignet sich das Dachgeschoss zudem perfekt, um Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen, sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder gemütliches Studio. Einen kurzen Gang weiter nach oben, empfängt Sie Ihre Dachspitze, dass Ihnen weiteren Stauraum bietet.

Das Untergeschoss lässt sich vom Erdgeschoss aus erreichen. Hier steht Ihnen ein klassischer,

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

gut erhaltener Gewölbekeller und ein großer Abstellraum zur Verfügung.

Worauf warten Sie noch? Zögern Sie nicht lange und lassen Sie sich dieses Haus in unmittelbarer Nähe des Zentrums nicht entgehen! Schicken Sie uns jetzt eine Anfrage und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Home Sweet Home ...

Schon beim Betreten Ihres neuen Zuhauses werden Sie im Eingangsbereich von hellen, pflegeleichten Fliesen empfangen, die Sie harmonisch in die lichtdurchfluteten Räume des Erdgeschosses führen. Die Küche präsentiert sich kompakt, funktional und durchdacht gestaltet, sodass Sie kurze Wege in den offen angelegten Wohn- und Essbereich genießen können. Hier schaffen die warm-tonigen Böden eine behagliche Atmosphäre und laden zum Verweilen und Entspannen ein. Für zusätzliche Wärme im Wohn und Essbereich sorgt der gemütliche Holzofen mit Speichersteinen aus Speckstein. Wenn Sie ihn in Betrieb nehmen, können Sie auf dieser Etage getrost auf die normale Heizung verzichten.

Durch die doppelt-verglaste PVC-Terrassentür gelangen Sie auf die liebevoll gestaltete Terrasse, die mit einladenden Holzböden überzeugt. Direkt angrenzend öffnet sich Ihr großzügiger

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

XXL-Garten. Ein wahres Paradies für Familien mit Kindern, die Wert auf viel Platz im Freien legen und die Natur direkt vor der Haustür genießen möchten.

Über die stilvolle Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss, in dem überwiegend hochwertige Dielenböden verlegt sind. Das Highlight dieser Etage ist das 2018 komplett modernisierte Tageslichtbad, das sich direkt an das Hauptschlafzimmer anschließt. Dahinter erwartet Sie eine bodenflache Dusche mit eleganter Glastrennwand sowie ein ästhetisch abgestimmter Waschbereich mit reichlich Stauraum für Ihre Badutensilien. Im Bad sind außerdem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Das offen gestaltete Zusatzzimmer kann auf Wunsch durch eine Wand abgetrennt werden. Ideal, um ein weiteres Kinderzimmer zu schaffen. Bei offenem Grundriss bietet sich der Raum perfekt als großzügige Ankleide oder Home-Office-Bereich an.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein ähnlicher Grundriss wie im Obergeschoss. Das zweite Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Doppelwaschplatz. Perfekt für Gäste oder Ihrem Nachwuchs. Über den Flur gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das sich wunderbar als Kinder- oder weiteres Gäste-/Arbeitszimmer eignet.

Auf jeder Etage befindet sich zudem ein separates Gäste-WC, jeweils mit Fenster und hellen, pflegeleichten Fliesen sowie einem Waschbecken ausgestattet.

Das Objekt wurde 2005 umfassend saniert, inklusive Dachdeckung, Dämmung und Regenfallrohren. Sämtliche Fenster wurden durch moderne, doppelt verglaste PVC-Modelle ersetzt. Auch die Gas-Brennwertheizung mit Warmwassersystem stammt aus dem Jahr 2005. Die letzte Wartung fand bereits im Oktober 2025 statt. Ebenso wurden Wasser- und Abwasserleitungen, Heizungsrohre aus Kunststoff, alle Heizkörper in den jeweiligen Räumen sowie die gesamte Elektrik 2005 vollständig erneuert.

Die letzte größere Renovierung erfolgte 2018: Das Badezimmer im Obergeschoss erhielt einen zeitgemäßen, modernen Look.

Zum Parken Ihres PKWs eignen sich freie Parkplätze auf der Straße des Bewohnerbereichs.

Dieses Reihen-"City"-Haus sehnt sich nach einer neuen Familie. Lassen Sie sich dieses Angebot mit XXL-Garten nicht entgehen und schlagen Sie JETZT zu!

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](#)



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

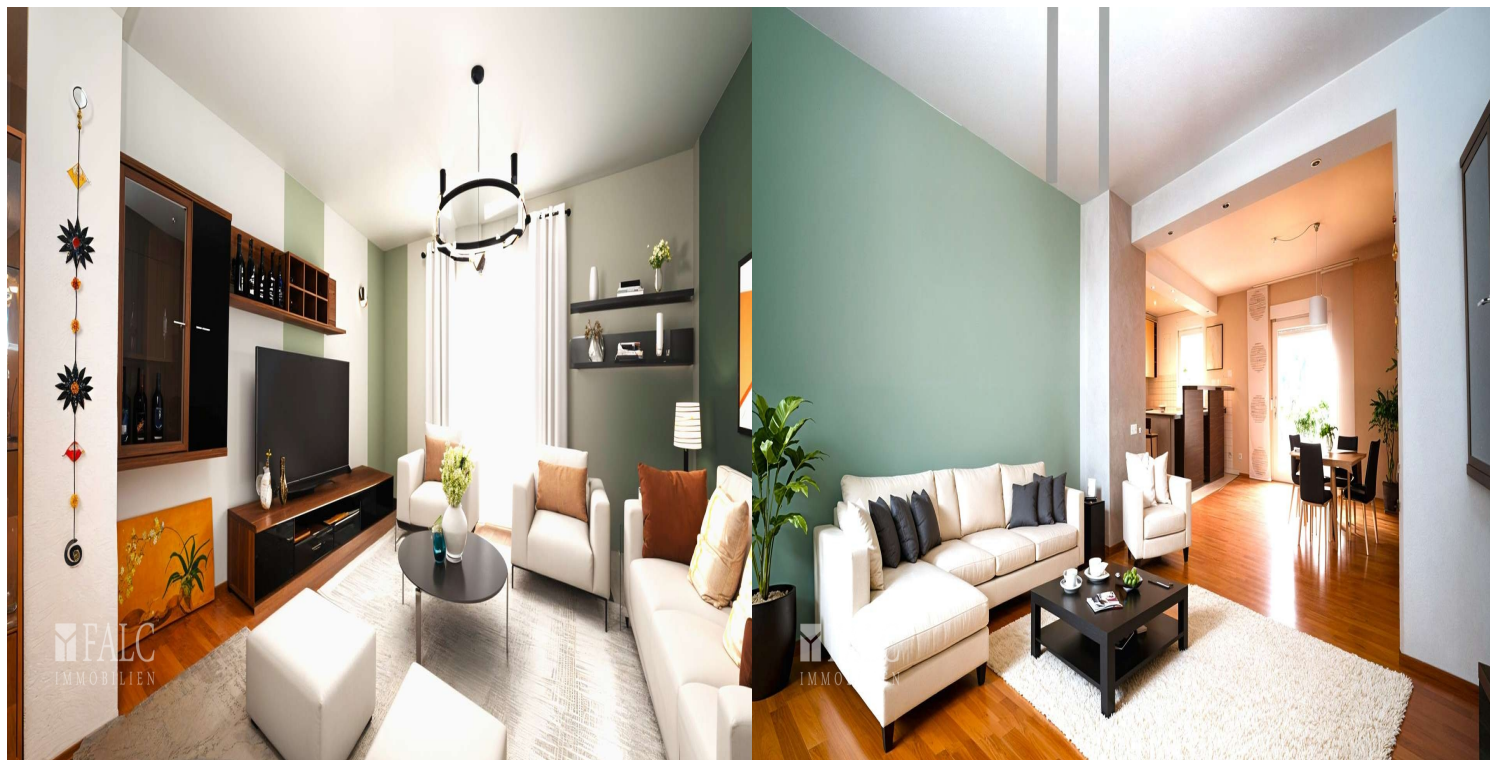
[Online ansehen](#)



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](#)



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

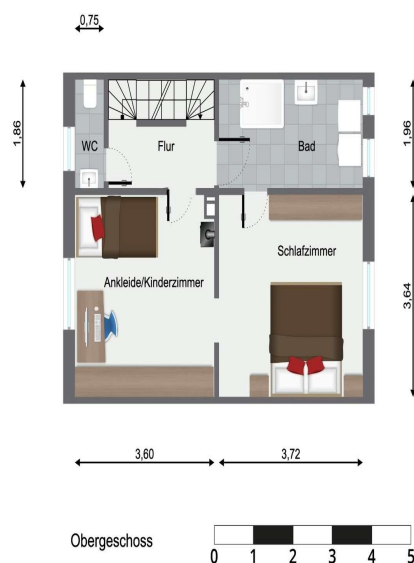
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

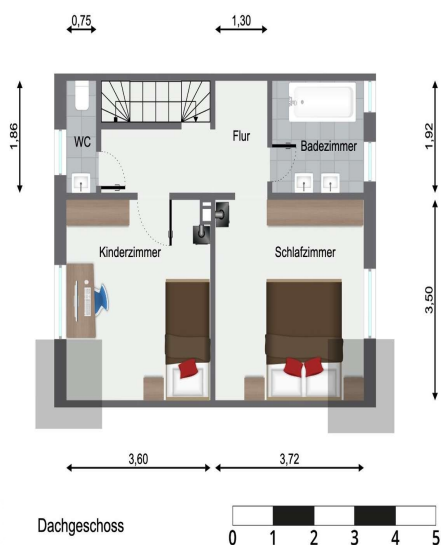
[Online ansehen](#)



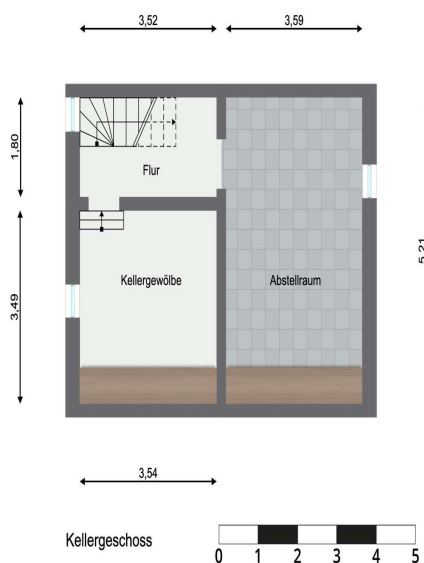
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

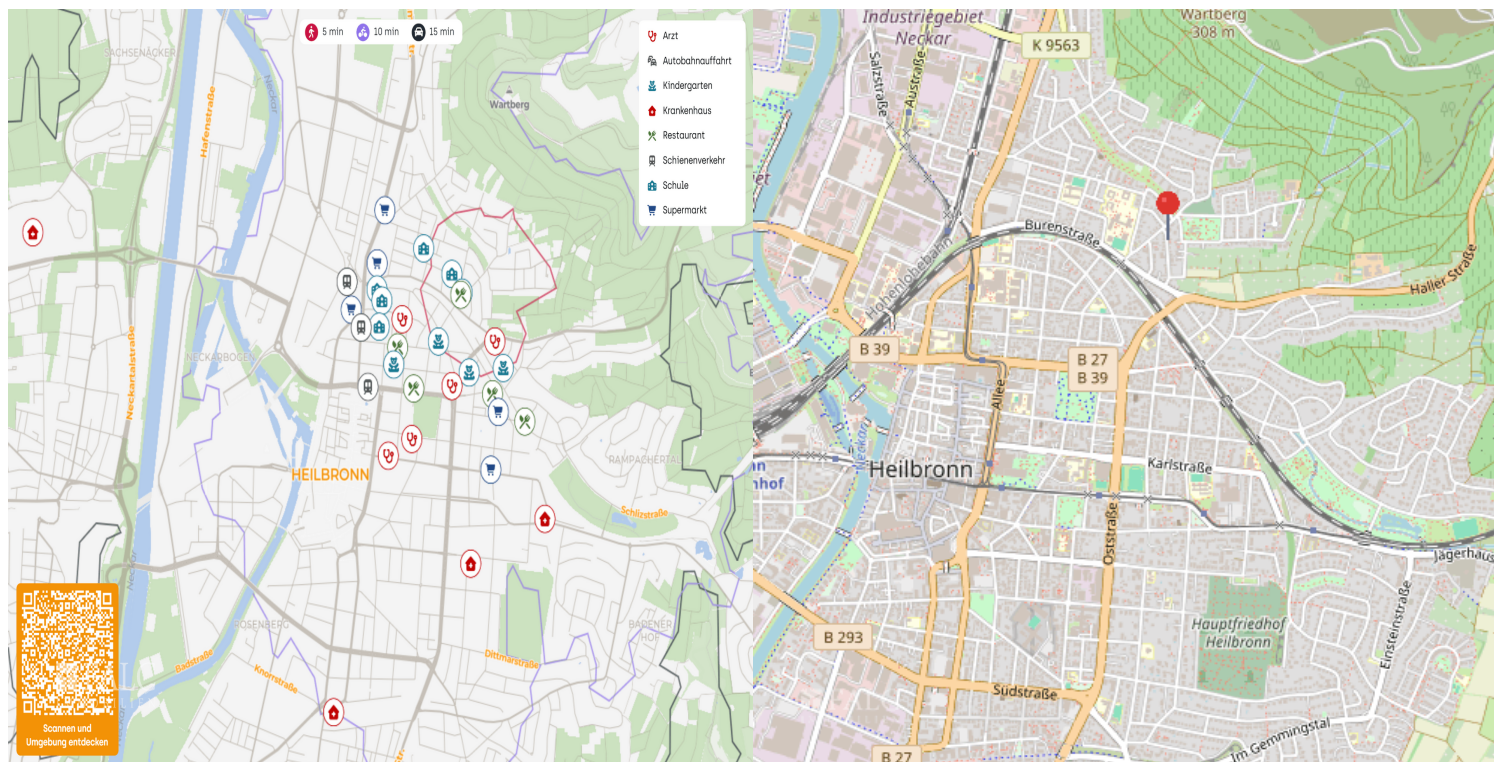
[Online ansehen](#)



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](#)