



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaSp-71790

## *Top Investment: 7-Familienhaus in ruhiger Lage von Boxberg - FALC Immobilien Heilbronn*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**675.000,00 €**  
**5,95% 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](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>347,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>763,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>347,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>17,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>11,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>5,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.11.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>76.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>26.11.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Lage

**Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Stadt Boxberg im Main-Tauber-Kreis, im Norden von Baden-Württemberg. Mit rund 6.700 Einwohnern bietet Boxberg eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung – ideal sowohl für Familien als auch für Pendler.**

**Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzten sowie gastronomischen Angeboten. Zusätzlich sind Banken, Handwerksbetriebe und Dienstleister verschiedener Branchen vor Ort ansässig, was die Versorgung der Einwohner komfortabel macht.**

**Bildungseinrichtungen sind in Boxberg ebenfalls vorhanden: Eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule mit Sekundarstufe I sowie mehrere Kindertagesstätten gewährleisten eine wohnortnahe Betreuung und Bildung. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Lauda-Königshofen oder Bad Mergentheim und sind gut erreichbar.**

**Verkehrstechnisch ist Boxberg durch die nahegelegene Autobahn A81 hervorragend angebunden. Die Auffahrt liegt nur wenige Minuten entfernt und verbindet die Stadt schnell mit den regionalen Zentren wie Würzburg (ca. 40 km) und Heilbronn (ca. 60 km). Ergänzt wird dies durch regionale Busverbindungen, die eine gute Anbindung an umliegende Gemeinden und Bahnhöfe gewährleisten.**

**Insgesamt bietet Boxberg als Wohnstandort eine attraktive Mischung aus Lebensqualität, guter Infrastruktur und praktischer Anbindung – und macht das angebotene Mehrfamilienhaus zu einer soliden und zukunftssicheren Investition.**

## Objektbeschreibung

**Sie suchen nach einem Investment in ruhiger Lage? Dann hat Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn vielleicht genau das Richtige für Sie!**

**In einer ruhigen Gegend von Boxberg befindet sich das angebotene Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969, das im Jahr 2012 umfassend saniert wurde und verfügt über 7 Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> bis hin zu 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf einem bis vier Zimmern sowie einem Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC und Fenster. Zudem sind jegliche Sanitärräume mit hellen Fliesenböden ausgestattet, die den Zimmern ein freundliches Aussehen verleihen. Die Wohnräume hingegen verfügen größtenteils über schöne Laminatböden in Holzoptik. Besonders attraktiv erscheinen fünf Wohnungen durch einen gemütlichen Balkon in Süd- oder Westausrichtung, der zum Verweilen an der frischen Luft**

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*

*einlädt.*

***Aktuell sind sechs der sieben Wohnungen vermietet, was eine stabile Einkommensquelle bietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf derzeit 3.225 €, was das Objekt für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.***

***Das Mehrfamilienhaus bietet einen praktischen Kellerbereich, der den Bewohnern zusätzlichen Stauraum bietet. Jede der Wohnungen verfügt über einen eigenen Kellerraum, der ideal für die Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen oder saisonalen Utensilien genutzt werden kann.***

***Für die Energieversorgung des Hauses kommt eine kombinierte Heizlösung zum Einsatz: Eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 übernimmt primär die Beheizung des Gebäudes. Bei niedrigen Außentemperaturen wird diese zusätzlich durch eine ebenfalls im Jahre 2023 neue Gas-Zentralheizung von Vaillant unterstützt, welche die Heizkörper in den Wohnungen mit Wärme versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über separate Elektroboiler.***

***Die Fenster sind zweifach-isolierverglast, was den Wohnkomfort erhöht und zur Energieeinsparung beiträgt. Rollläden sorgen für eine angenehme Atmosphäre an heißen Tagen.***

***Die Fenster, Balkon- und Eingangstüren sowie das Dach wurden im Jahr 2012 erneuert und die Fassade neu gestrichen.***

***Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die sich zum Abstellen eines PKWs oder von Gartengeräten eignet sowie einen großzügigen Garten.***

***Das Angebot hört sich für Sie interessant an? Dann melden Sie sich bei uns, um weitere Informationen zu erhalten.***

**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**

**Willkommen zu Ihrer zukunftsicheren Investition in ruhiger Lage! Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet sieben gut durchdachte Wohneinheiten, die mit ihrer klaren Raumaufteilung und der naturnahen Umgebung überzeugen. Die attraktive Lage kennzeichnet sich durch die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der A81.**

**Das viergeschossige Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt sieben Wohnungen, wobei Sie je Etage zwei Wohnungen vorfinden. Die Wohnungen bieten durch ihre effiziente Raumgestaltung ein behagliches und funktionales Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.**

**Das Erd- und Obergeschoss sind gleich geschnitten: Während die linken Einheiten über 2,5 Zimmer verfügen und sich für Paare eignen, bieten die rechten Wohnungen mit vier Zimmern reichlich Platz für die ganze Familie. Jede Wohnung wird durch einen einladenden Flur betreten, der nicht nur Stauraum für Garderobe und Schuhschrank bietet, sondern auch als zentraler Verteiler zu allen Räumen fungiert. Gleich zu Beginn befindet sich auf einer Flurseite das Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschbecken – hell, praktisch und pflegeleicht. Die Küchen bieten ausreichend Stauraum für sämtliche Küchenutensilien und wirken aufgrund der großen Fenster freundlich. Die Wohnungen auf der rechten Seite bieten mit einem großzügigen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer viel Platz zum Ankommen und Wohlfühlen. Des Weiteren finden Sie von hier den Zugang zum Balkon in Südausrichtung. Zudem verfügen diese Wohnungen über drei weitere praktische Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer eignen. In den linken Wohnungen finden Sie ebenfalls einen schönen ca. 16 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich vor, der zum Balkon in Westausrichtung überleitet. Komplementiert werden die Wohnungen durch ein Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>.**

**Die linken Wohnungen haben eine Fläche von ca. 51 m<sup>2</sup>, während den rechten Wohnungen ca. 80 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.**

**Im Dachgeschoss befindet sich auf der linken Seite des Hauses eine 1-Zimmer-Wohnung, mit praktischer Küche, einem Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie einem ca. 22 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Schlafzimmer - all das verteilt auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die rechte Wohnung hingegen verfügt über zwei großzügige Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und einen gemütlichen Balkon in Südausrichtung. Diese Wohnung umfasst in etwa 60 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Rollläden, um den Wohnkomfort zu erhöhen.**

**Zu jeder Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Keller, der zusätzlichen Stauraum für selten genutzte Gegenstände oder saisonale Dinge bietet. Im Souterrain befindet sich die letzte Wohnung des Hauses mit ca. 33 m<sup>2</sup> verteilt auf einem Zimmer. Die gepflegte Außenanlage rundet das**

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*

***Gesamtbild ab und bietet mit dem großen Garten einen gemütlichen Ort zum gemeinschaftlichen Verweilen. Eine praktische Garage bietet Raum für PKW oder Gartengeräte.***

***Alle Wohnungen, bis auf die Souterrain Wohnung, sind vermietet - ideale Bedingung für eine solide Kapitalanlage!***

***Fordern Sie noch heute weitere Informationen an! Das Team FALC Immobilien Heilbronn steht Ihnen gerne zur Verfügung.***

**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.***

***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](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)

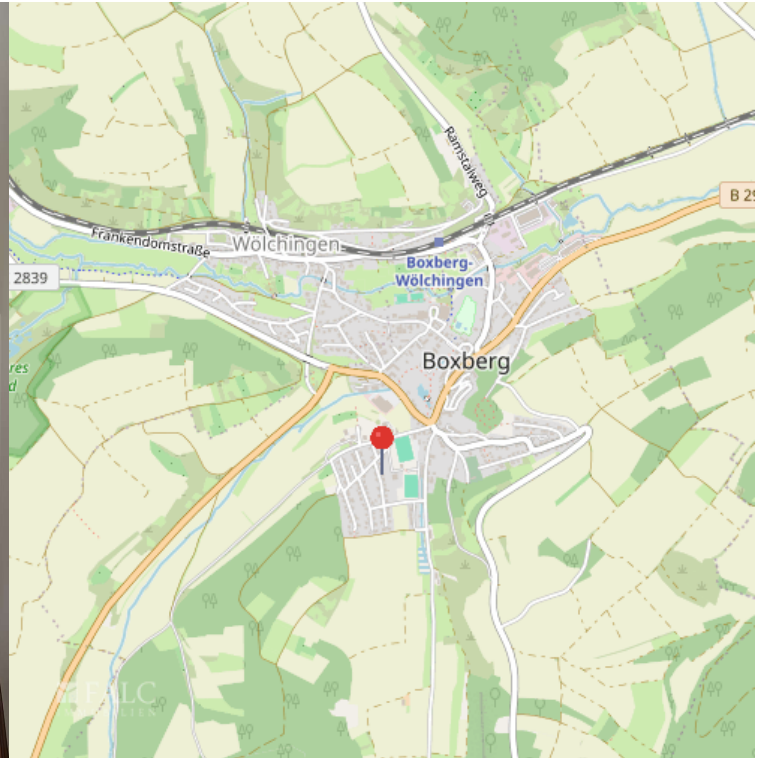
[Online ansehen](#)



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)

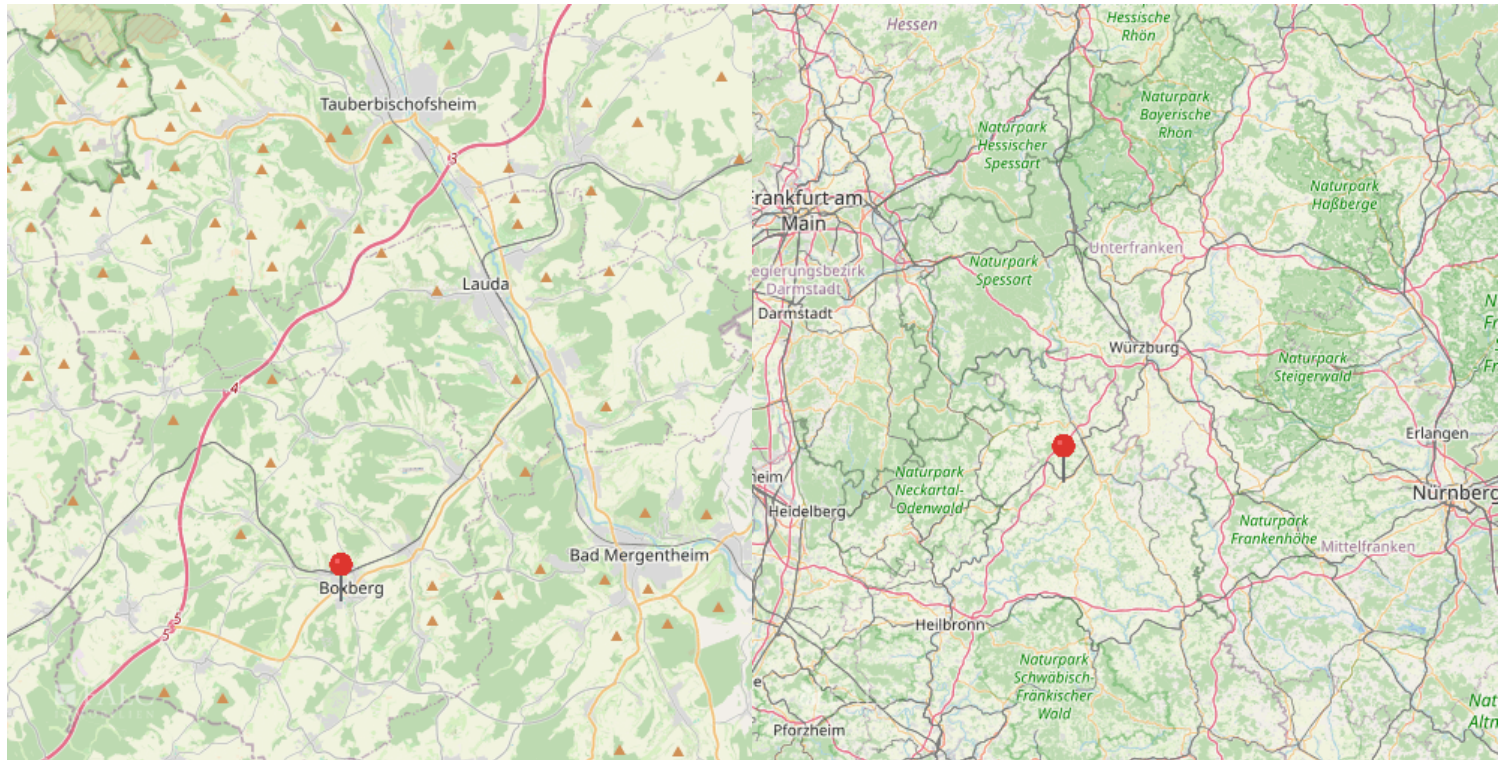
[Online ansehen](#)



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

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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)