



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaSp-72983

Stylisch wohnen in Heilbronn: 3 Zimmer, sofort verfügbar - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

275.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.395,06 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé 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 | 81,0 m² |
| Gesamtfläche | 81,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 3,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer | 1,0 |
| Baujahr | 1947 |
| Zustand | Teil/Vollrenoviert |
| Letzte Modernisierung | 2011 |
| Bad | Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Laminat, Fliesen |
| Befeuernung | Gas |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 21.01.2035 |
| Energiekennwert | 83,5 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Ausstelldatum | 22.01.2025 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung

Lage

Heilbronn ist eine dynamisch wachsende Stadt im Norden Baden-Württembergs mit rund 130.000 Einwohnern. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Stuttgart, Mannheim und Würzburg und zählt heute zu den wirtschaftsstärksten Mittelzentren der Region.

Die Infrastruktur Heilbronn ist hervorragend ausgebaut. Die Stadt ist über die Autobahnen A6 und A81 sehr gut angebunden und bietet eine direkte Bahnverbindung an das überregionale Netz –

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

inklusive regelmäßiger ICE-Halte. Der öffentliche Nahverkehr ist effizient organisiert und bindet sowohl die Stadtteile als auch das Umland zuverlässig an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Freizeitangebote sind in nahezu allen Stadtteilen fußläufig erreichbar.

Neben der wirtschaftlichen Stärke überzeugt Heilbronn auch durch seine landschaftliche Vielfalt und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt liegt idyllisch am Neckar und ist umgeben von sanften Weinbergen, Wäldern und ausgedehnten Naherholungsgebieten. Spazier- und Radwege entlang des Flusses, wie der Neckartal-Radweg, laden zu aktiver Erholung ein. Beliebte Ausflugsziele wie der Wertwiesenpark, der Pfühlpark oder der Botanische Obstgarten bieten Raum für Entspannung im Grünen – ideal für Familien, Sportbegeisterte oder Ruhesuchende. Auch das Umland mit dem Naturpark Stromberg-Heuchelberg ist schnell erreichbar und bietet vielfältige Outdoor-Aktivitäten. Kultur- und Genussliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Theater, Museen, Weinfeste und eine lebendige Gastronomieszene prägen das städtische Leben. Heilbronn verbindet somit urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität auf besonders attraktive Weise.

Als „Wissensstadt“ hat sich Heilbronn durch den Bildungscampus mit Hochschulen wie der DHBW, der Hochschule Heilbronn und dem TUM Campus Heilbronn deutschlandweit einen Namen gemacht. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche weiterführende Schulen, moderne Kitas und ein attraktives Ganztagsangebot – ideal für Familien und Studierende.

Wirtschaftlich ist Heilbronn ein echter Hotspot: Mit Unternehmen wie Audi in Neckarsulm, der Bosch-Gruppe sowie der Schwarz-Gruppe (Lidl und Kaufland) sind hier Arbeitgeber von internationaler Bedeutung ansässig. Besonders die Schwarz-Gruppe fördert durch ihre Stiftung aktiv den Bildungs- und Technologiestandort Heilbronn. Auch innovative Unternehmen aus den Bereichen KI, Logistik und Softwareentwicklung siedeln sich zunehmend an.

Ein herausragendes Beispiel für die zukunftsorientierte Stadtentwicklung ist der Neckarbogen – ein modernes Stadtquartier am Fluss mit nachhaltigem Wohnraum und urbaner Lebensqualität. Darüber hinaus entsteht mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) eines der größten KI-Zentren Europas, das mittelfristig tausende Arbeitsplätze schaffen wird.

Heilbronn vereint wirtschaftliche Stärke, moderne Bildungsangebote und hohe Lebensqualität. Die Stadt bietet beste Voraussetzungen für Berufstätige, Familien und Investoren – ein idealer Ort zum Leben, Lernen und Arbeiten.

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

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihre Wohn(t)räume- Urban und Zentral.

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich darauf, Ihnen in diesem Inserat eine tolle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen der Käthchenstadt vorstellen zu dürfen.

Die Immobilie wurde im Jahr 1947 wiederaufgebaut und 2011 umfassend saniert. Das Haus beherbergt insgesamt 6 Wohneinheiten und liegt nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist über ein gepflegtes Treppenhaus erreichbar.

Ihre Wohnung setzt sich aus einem großen Wohnzimmer, einer Küche, einem Bad mit Duschwanne, einem Schlafzimmer sowie einem Kinder- oder Arbeitszimmer zusammen. Insgesamt stehen Ihnen circa 81 m² als Wohnfläche zur Verfügung. Im Untergeschoss profitieren Sie zusätzlich von einem Waschraum sowie einem Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ihre privaten Utensilien finden in Ihrem separaten Kellerraum Platz. Geheizt wird in der Immobilie mithilfe einer Gas-Zentralheizung von Brötje aus dem Jahr 2011. Alle Fenster in der Wohnung sind mit weißen Kunststoffrahmen und Doppelt-Verglasung ausgestattet aus dem gleichen Jahr.

Aufgrund der zentralen Lage können einzelne Personen, Paare und Studenten hier einen hohen Wohnkomfort im Herzen von Heilbronn genießen. Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Lebens, die Stadtgalerie oder das Science Center Experimenta erreichbar. Erwähnenswert ist auch, dass sich die Immobilie nur etwa 3 Kilometer von der Hochschule Heilbronn und dem Bildungscampus am Europaplatz und nur etwa 2,5 Kilometer vom Hochschulcampus Sontheim entfernt befindet.

**Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:
Die jährlich nicht umlagefähige Kosten: 742,19 € €, davon gehen 339 € in die Rücklage
Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen pro Jahr nur: 1.134,95 €
Monatlich werden lediglich 156,43 € abgebucht, davon trägt ca. 100 € der mögliche Mieter.**

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 30.09.2023: 11.118,61 €. Dies entspräche einem Anteil von 2.512,81 € für diese Wohnung.

Übrigens, auch für gutes Internet ist gesorgt! Vodafone bietet Ihnen eine Verbindung mit bis zu 500 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser ist eine Verbindung von bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 500 Mbit/s im Upload möglich.

Die Wohnung steht leer und direkt von Ihnen zum Wohlfühlort gestaltet werden!

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

***Sie würden sich die Wohnung am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck von der Lage. Kopieren Sie einfach den folgenden Link und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/3091895>***

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

Ausstattung

Nachdem Sie Ihr neues Zuhause betreten, führt Sie ein gepflegtes Treppenhaus in das Obergeschoss, in dem sich Ihre Wohnung befindet. Der einladende Flur heißt Sie willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Dieser führt bequem in alle wichtigen Bereiche der Wohnung – das moderne Badezimmer, die stilvolle Küche und den großzügigen Wohnbereich.

Das Tageslichtbad ist hell und stilvoll gestaltet und verfügt über eine Duschwanne, die zum Entspannen einlädt. Es ist mit weißen Fliesen versehen, die dem Raum eine zeitlose Eleganz verleihen. Der Boden ist mit schwarzen, großformatigen Fliesen in modernem Design ausgestattet, die einen stilvollen Kontrast schaffen. Zudem finden Sie hier einen praktischen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

In der Küche erwarten Sie moderne weiße Hochglanzschränke, die reichlich Stauraum für alle Ihre Kochutensilien bieten. Der Boden ist wie im Badezimmer mit schwarzen Großformatfliesen gestaltet, die für ein harmonisches Gesamtbild sorgen. Dieser Raum lädt nicht nur zum Kochen ein, sondern bietet auch genug Platz, um einen gemütlichen Essbereich einzurichten – perfekt, um kulinarische Köstlichkeiten mit Ihren Liebsten zu genießen.

Vom Flur aus gelangen Sie in das helle und freundliche Wohnzimmer, das durch eine große Fensterfront wunderbar lichtdurchflutet ist. Der Raum bietet ausreichend Platz, um gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden zu verbringen und sich zu entspannen. Direkt an den Wohnbereich grenzen das geräumige Schlafzimmer und das Kinderzimmer, beide ebenfalls mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Die gesamte Wohnung ist mit einem hellen Laminatboden ausgestattet, der für eine warme und einladende Stimmung sorgt. Die doppelverglasteten Fenster mit Kunststoffrahmen aus dem Jahr 2011 tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern bieten auch eine ruhige Wohnatmosphäre.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der ausreichend Stauraum für all Ihre Habseligkeiten bietet. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Waschkraum, der Ihnen weitere Flexibilität und Komfort im Alltag ermöglicht. Für Fahrradliebhaber steht ein praktischer Fahrradabstellraum zur Verfügung, in dem Sie Ihr Fahrrad sicher und geschützt unterbringen können.

Verwirklichen Sie Ihren Traum der eigenen vier Wände und schicken Sie uns einfach eine unverbindliche Anfrage. Wir freuen uns auf eine individuelle Besichtigung mit Ihnen!

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: <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

[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

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

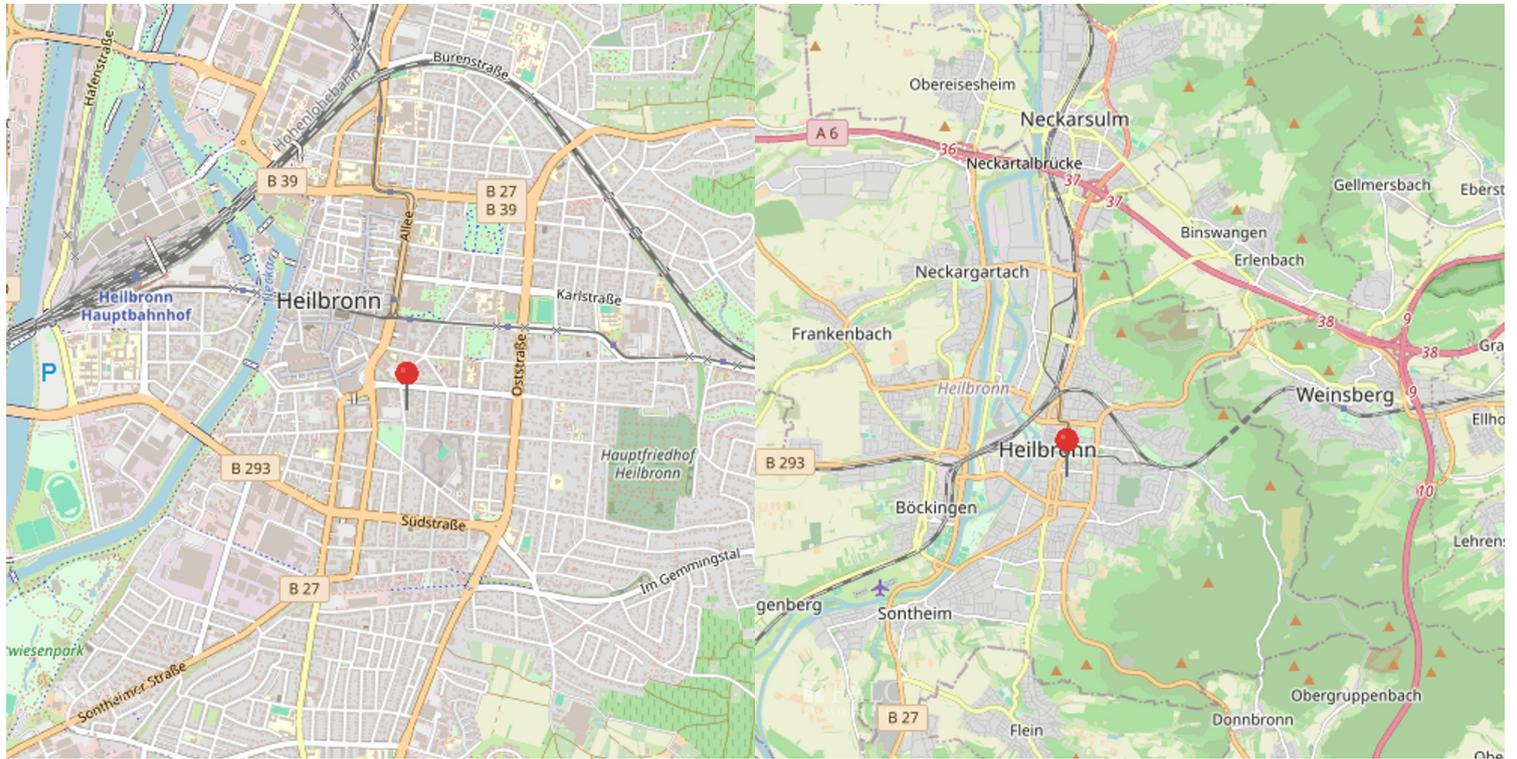
[Online ansehen](#)



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

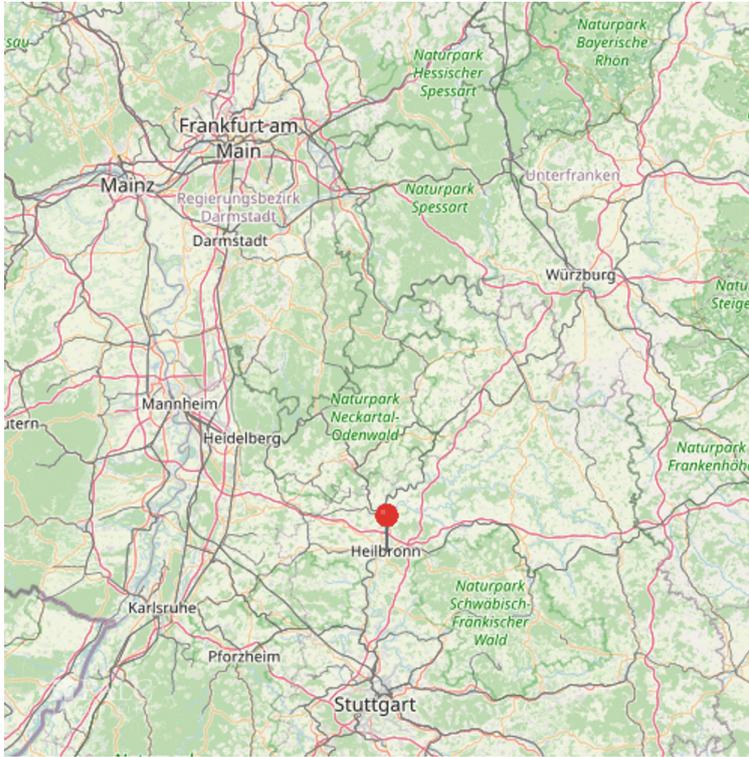
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)