



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-68885

Drei Zimmer - das geht immer! FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

390.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
Exposé inkl. MwSt.

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

Wohnfläche	88,2 m²
Grundstücksfläche	2.002,0 m²
Gesamtfläche	107,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Tiefgarage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.04.2025
Energiekennwert	72,0 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	17.04.2025
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ruhig, von Natur umgeben aber doch zentral in Heilbronn.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem idyllischen und familienfreundlichen Wohngebiet direkt am Badener Hof, diese Wohnlage gehört zu den begehrtesten Wohngebieten in ganz Heilbronn. Freuen Sie sich auf tolle Aussichten auf das schöne Köpfertal und eine Top-Lage direkt in Heilbronn, nahe dem Pfühlpark. Von hieraus gelangen Sie direkt durch den angrenzenden Wald zum Jägerhaus, einem schönen Restaurant in dem man nach einem herrlichen Waldspaziergang einkehren kann.

Die B27 liegt vor der Tür. In der Umgebung finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken sowie Restaurants und vieles mehr. Auch die Innenstadt Heilbronn und viele weitere Einrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreicht. Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind alle Bildungseinrichtungen vertreten.

Heilbronn selbst ist eine Großstadt im Norden Baden-Württembergs. Mit über 125.000 Einwohnern ist sie die sechstgrößte Stadt des Bundeslandes. Das Stadtgebiet von Heilbronn ist in neun Stadtteile gegliedert. Heilbronn selbst ist eine Stadt am Fluss, mit dem Neckar als Lebensader. Heute entwickelt sich die Stadt im Herzen Europas zu einem gefragten Standort für innovative Unternehmen.

In Heilbronn verbinden sich schwäbischer Fleiß und fränkische Lebensart. Weltoffen, liberal und tolerant sind ihre Bürger. Traditionsbewusst, aber auch aufgeschlossen für alles, was die Zukunft bringt. Zum Beispiel Sie als Besucher, neuen Nachbarn, Geschäftspartner oder Künstler. Heilbronn ist eingebettet in eine Landschaft, die Natur, Kultur und Geschichte vereint: das Heilbronner Land. Es besticht durch Täler und Hügel, ausgedehnte Weinberge sowie historische Orte mit malerischen Ansichten und Bauwerken.

Eine familienfreundliche Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten- diese Lage macht alles möglich!

Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihre Wohn(t)räume

Sie wollen in ruhiger, begehrten Wohnlage, aber dennoch sehr zentral und nah am Stadtleben wohnen? Bei diesem Immobilienangebot werden alle Wünsche erfüllt. Hier können Sie in einer der begehrtesten Wohnlagen in Heilbronn, nahe des Gaffenbergs wohnen.

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien freut sich, Ihnen diese schöne Wohnung vorstellen zu

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

dürfen. Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um eine Erdgeschosswohnung, in einem im Jahr 2005 erbautem Wohnkomplex am Badener Hof in toller Lage. Die hier angebotene Wohnung bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von knapp 90 m², verteilt auf drei Zimmer. Ein besonderes Highlight ist die herrliche Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier finden Sie Ihr ganz persönliches Fleckchen Natur. Ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein abschließbares Kellerabteil dürfen natürlich auch nicht fehlen.

Im Keller des Gebäudes finden Sie einen Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Die Wohnung eignet sich nicht nur perfekt für Paare oder junge Familien, sondern auch für ältere Paare oder Rentner, da sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet. Lediglich drei Stufen trennen Sie von Ihrem neuen Wohn(t)raum.

Geheizt wird über Fernwärme. Bei den zahlreichen Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen. Auf den Böden finden Sie überwiegend dunkle Granit-Fliesen und hochwertiges Vinyl in dunkler Holzoptik.

*Das Hausgeld setzt sich laut Wirtschaftsplan 2025 wie folgt zusammen:
Die nicht umlagefähigen Kosten betragen 32,09 € pro Monat zzgl. 66,44 € für die Rücklage.
Die auf einen möglichen Mieter umlegbaren Kosten betragen 187,84 € pro Monat.
Abgebucht werden monatlich 287,00 €.*

Der aktuelle Rücklagenstand beträgt laut Abrechnung 2023 für das Gesamthaus: 45.674,83 €, der Anteil für die Wohnung beträgt: 2.308,81 €, dieser Betrag geht nach dem Kauf auf sie über.

Die mögliche Kaltmiete liegt hier bei circa 15,45 € / m², sie könnten also monatlich 1.360,00 € generieren.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

*Sie können es kaum erwarten, Ihre Traumwohnung endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs. Wie das funktioniert? Ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106170>*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Hell, zeitlos und gemütlich - dies scheint das Motto dieser Wohnung zu sein.

Durch das helle Treppenhaus gelangen Sie direkt ohne Stufen in die schöne Wohnung im Erdgeschoss! In der Wohnung angekommen, begrüßt Sie der breite Eingangsbereich, hier finden Sie an der Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind hier Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt. Von hieraus haben Sie Zugang zu allen anderen Räumen.

Der gemütliche, offene Wohnbereich lädt zu entspannten Abenden mit Ihren Liebsten ein! Vom Wohn- und Essbereich aus haben Sie direkten Zugang zu der herrlichen Terrasse, nach Nordwesten ausgerichtet, genießen Sie hier ein Gläschen Wein mit Ihren Liebsten und betrachten den Sonnenuntergang. Im angrenzenden Garten können Sie die Sonne genießen und die Seele baumeln lassen, während die Kinder unbeschwert spielen.

Ein großzügiges Tageslichtbad wartet hier auf Styling, Schaumbäder und kühle Erfrischungen. Die extra breite, ebenerdige Dusche mit Glasvorrichtung ist hier das Highlight. Ein angrenzendes separates WC darf natürlich auch nicht fehlen.

Das große, helle Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, verbringen Sie erholsame Stunden in Ihrer behaglichen Traumoase und starten Sie ausgeruht in den Tag.

Ein weiteres Zimmer bietet sich als Kinderzimmer an, selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Abgerundet wird die Wohnung mit einer großzügigen Küche, mit viel Stauraum für Vorräte und Utensilien. Ein leistungsstarker Backofen, ein Induktionskochfeld mit eingebautem Dunstabzug und eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination lässt die Küchenfee frohlocken und verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Ein Ihnen zugewiesener und abschließbarer Kellerraum ist ebenfalls vorhanden und bietet weiteren Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich brauchen.

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 | 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.

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 gemäß §656d BGB 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



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



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

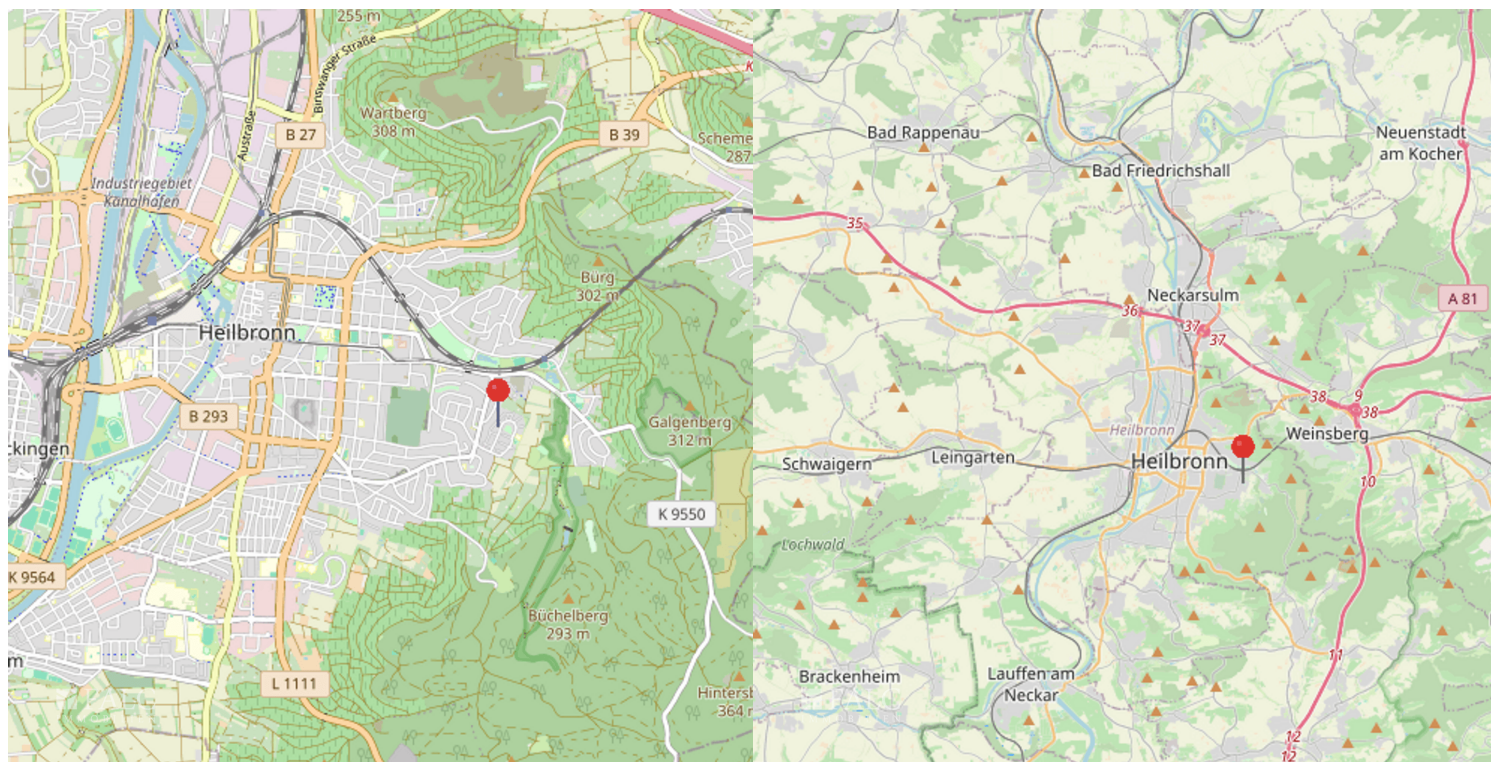
[Online ansehen](#)



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

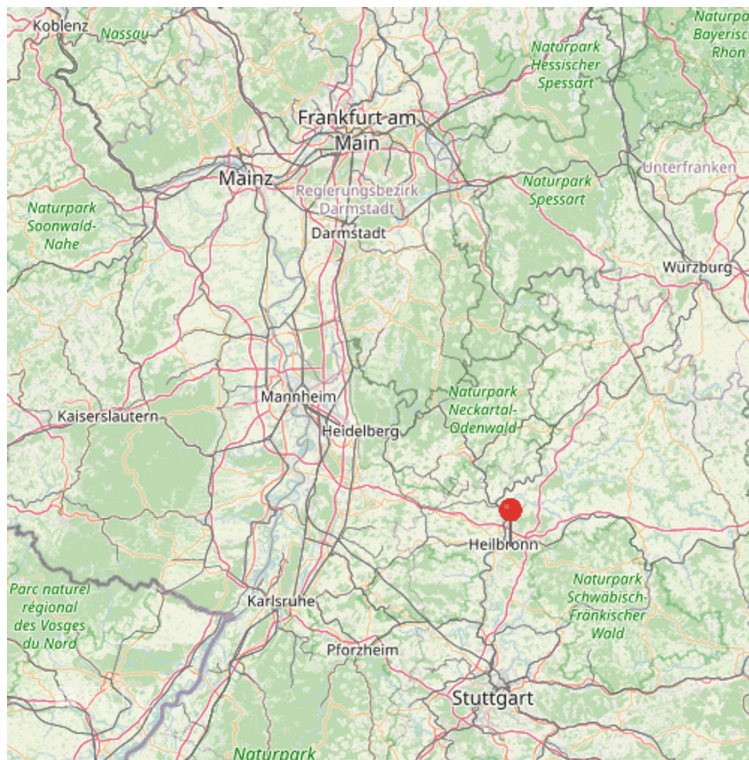
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)