



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-69934

Moderne trifft auf Fachwerk - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

580.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.632,00 €

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	220,3 m²
Grundstücksfläche	385,0 m²
Gesamtfläche	291,4 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Baujahr	1714
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Laminat, Stein
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Heilbronn - Weinstadt mit vielen Facetten

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

Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.

Heilbronn 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.

Diese Wohnimmobilie befindet sich in Heilbronn in einem lebendigen Stadtteil, der eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur bietet. Die unmittelbare Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die sowohl jungen Familien als auch Berufspendlern zugutekommen.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, die zu Fuß erreichbar sind und für einen schnellen und bequemen Einkauf sorgen. Kulinarische Genießer kommen in den umliegenden Restaurants voll auf ihre Kosten.

Für Familien bietet die Lage eine exzellente Anbindung an das Bildungssystem. Der städtische Kindergarten liegt nur wenige Meter entfernt, während die nächstgelegene Grundschule, die Leinbachschule, ebenfalls in wenigen Metern erreicht werden kann. Die vielen Spielplätze und der Leinbachpark bieten reichlich Raum für Outdoor-Aktivitäten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe. Für Pendler ist der Heilbronner Hauptbahnhof die nächste zentrale Anlaufstelle, während der nächste internationale Flughafen Stuttgart ca. eine Stunde Autofahrt entfernt ist. Die Anbindung an die Autobahn A6 schafft zudem eine schnelle Verbindung für individuelle Mobilität.

Diese Lage bietet somit alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, ohne auf die Ruhe und Grünflächen verzichten zu müssen. Perfekt für all jene, die das Beste aus beiden Welten schätzen.

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

Sie träumen von etwas ganz Besonderem für die ganze Familie? Sie haben hohe Ansprüche an Ihr Eigenheim und suchen den Schlüssel zum Glück? Hier werden Sie endlich fündig!

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause, einem Meisterwerk modernen Wohnens, das sowohl Funktionalität als auch Stil bietet. Profitieren Sie von einer kommunikativen Atmosphäre in Verbindung mit gemütlichen Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied!

Diese beeindruckende Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 220 m² lädt Sie ein, sich in einem Raum voller Licht und Eleganz wohlfühlen. Das Haus steht auf einem gepflegten Grundstück, das 385 m² umfasst. 1714 auf einem gemauerten Keller aus 1566 als Fachwerkhaus erbaut, wurde es 1997 saniert, befindet sich seitdem unter Denkmalschutz und wurde stets in Schuss gehalten.

So wurden 2014 und 2015 die Böden aufgearbeitet und erneuert, Ende 2016 wurde die Fassade verputzt und gestrichen. 2019 und 2020 wurden in der Mietwohnung der Flur, das Bad und das Gäste-WC modernisiert, im 1. Obergeschoss wurde 2020 die Dusche erneuert und das Gäste-WC bekam neue Fliesen und eine neue WC-Schüssel mit Bodenfreiheit. Für weitere Arbeiten, die zur Erhaltung des Gebäudes als Kulturdenkmal oder zu dessen sinnvollen Nutzung durchgeführt werden, darf eine Bescheinigung vom Baurechtsamt eingeholt werden. Für diese Aufwendungen können Sie sich anschließend vom Finanzamt einmal im Jahr entschädigen lassen.

Der Außenbereich überzeugt durch ein einladendes Gartenhäuschen und eine gepflegte Grünfläche, die wenig Pflege erfordert, aber dennoch Platz für individuelle Gartengestaltung lässt. Hier können Sie Sommerabende bei einem entspannten Grillabend genießen oder einfach die Ruhe und Privatsphäre Ihres neuen Zuhauses in vollen Zügen erleben.

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Tageslichtbad mit Eckwanne und Dusche und eine Waschküche erwarten Sie im 1. Obergeschoss.

Mit zwei großzügigen Schlafzimmern bietet das 2. Obergeschoss genügend Raum für die Familie oder Raum für Gäste. Ein Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss, hier befindet sich die Möglichkeit, sich ein Büro oder ein Schlafzimmer einzurichten.

Im Erdgeschoss befindet sich neben einem Zimmer für ein Home-Office oder Gäste eine weitere Rückzugsmöglichkeit für ein Familienmitglied oder eine Untervermietung für den Geldbeutel. Momentan ist sie vermietet und generiert eine Jahresmiete von 8.280 Euro.

Geschmückt werden die Fußböden mit edlen Dielenböden, Vinyl in der Küche im 1. Obergeschoss

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

und echter Terrazzo-Steinboden im Flur und im Bad im 1. Obergeschoss. Isolierverglaste Fenster mit Sprossen-Holzrahmen sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, am Abend sorgen eingelassene Deckenspots für ausreichend Licht. Beheizt wird dieses Juwel mit Gas über eine **Ausstattung** Heizung aus 2008, der Brenner wurde 2016 erneuert. Für schnelles, heißes Wasser sorgt eine Umwälzpumpe. Historisches Ambiente mit modernem Touch

Dieses Haus bietet großen Familien, Individualisten und Paaren ein gemütliches und pfiffiges Zuhause. Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Ihr neues Zuhause befindet an einer ruhigen Nebenstraße in Neckargartach. Davor finden Sie drei Stellplätze für Ihren Fuhrpark und den Ihrer Besucher. Für schnelles Internet sorgt O2, Vodafone oder die Deutsche GigaNetz mit bis zu 1.000 MBits im Download und mit bis zu 50 MBits im Upload.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der Einliegerwohnung ein freundliches Zimmer, dass sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar. Diese Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnaher Erholung und ist damit ideal für Familien, die ein harmonisches Zuhause suchen. Durch das Treppenhaus schreiten Sie in das Obergeschoss dieses Schmückstückes. Dank einer breiten Diele ist Platz für eine Garderobe und damit immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses und gestalten Sie es nach Ihren persönlichen Vorlieben. Ein Besichtigungstermin wird Ihnen die Gelegenheit geben, sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Angebot zu machen. Das Wohn- und Esszimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden. Durch das offene Raumkonzept gelangen Sie direkt in Ihre neue Küche auf sich wirken: <https://tour.ogulo.com/Got4>

Ihre Küche in elegantem Weiß harmoniert wunderbar mit den offenen Holzbalken, ist voll ausgestattet und bietet alles, was Sie zum Kochen, Backen und Ausprobieren benötigen. Ausreichend Stauraum, eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination, eine neue Spülmaschine, ein Backofen auf Körperhöhe und ein edles, schwarzes Induktionskochfeld mit passendem Dunstabzug lässt das Koch- und Backherz höher schlagen und verbleibt in der Immobilie.

Nebenan befindet sich eine Waschküche mit ausreichend Platz, um auch mal größere Einkäufe unterzubringen. Auch große Gegenstände, wie das Bügelbrett oder der Staubsauger verschwinden hier.

Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Es verfügt über Tageslicht, ein WC, eine Eckbadewanne zur Entspannung, eine Dusche für Erfrischungen am Morgen und ein großes Doppelwaschbecken mit Ablage für Flakons und sonstige Utensilien. Durch ein separates WC auf dieser Etage gibt es beim Entspannen und Stylen keine lästigen Störungen.

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

Vielleicht möchten Sie eine gemütliche Lesecke oder einen Büroplatz? Richten Sie sich hier Ihre individuelle Wohlfühlzone in der breiten, hellen Diele im 2. Obergeschoss ein. Zwei helle, freundliche Zimmer bieten sich als Schlaf- und Kinderzimmer an. Das kleinere Zimmer verfügt über eine Verbindung zu einem Nebenraum, in dem Sie sich einen begehbaren Schrank einrichten können.

Sonstiges

Im Dachgeschoss finden Sie ein Highlight:

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Richten Sie sich hier ein Home Office ein oder gönnen Sie Ihnen Teehl einen Partyraum für sich und dessen Freunde.

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.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet Ihnen mehrere Möglichkeiten, selten genutzte Dinge unterzustellen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Terminvorschläge an: heilbronn@falcmimo.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!

Na, neugierig? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einem Termin vor Ort und freuen uns darauf, Sie schon bald in Neckargartach begrüßen zu dürfen. Der erste Schritt ist Ihre Anfrage! 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.falcmimo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

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

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

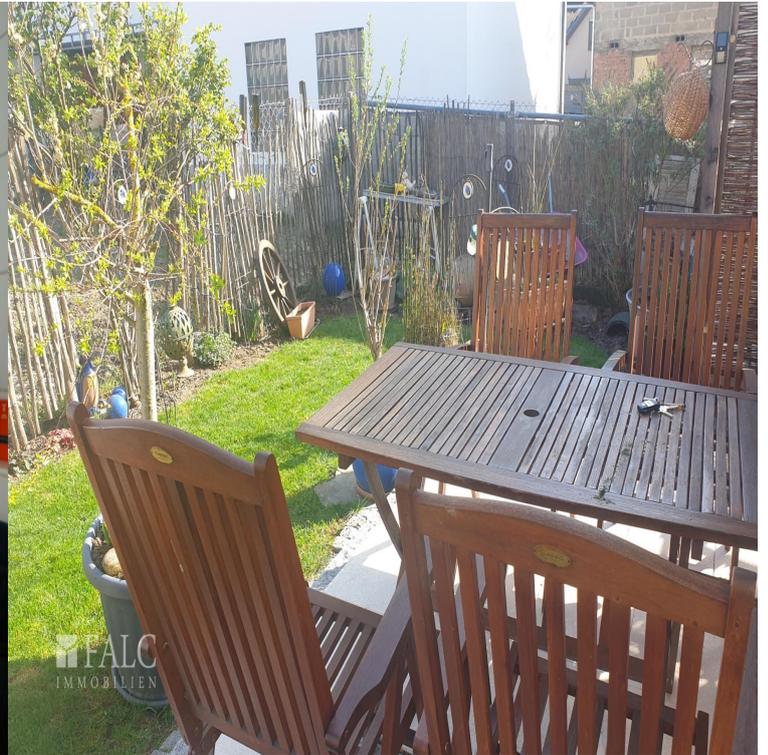
[Online ansehen](#)



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

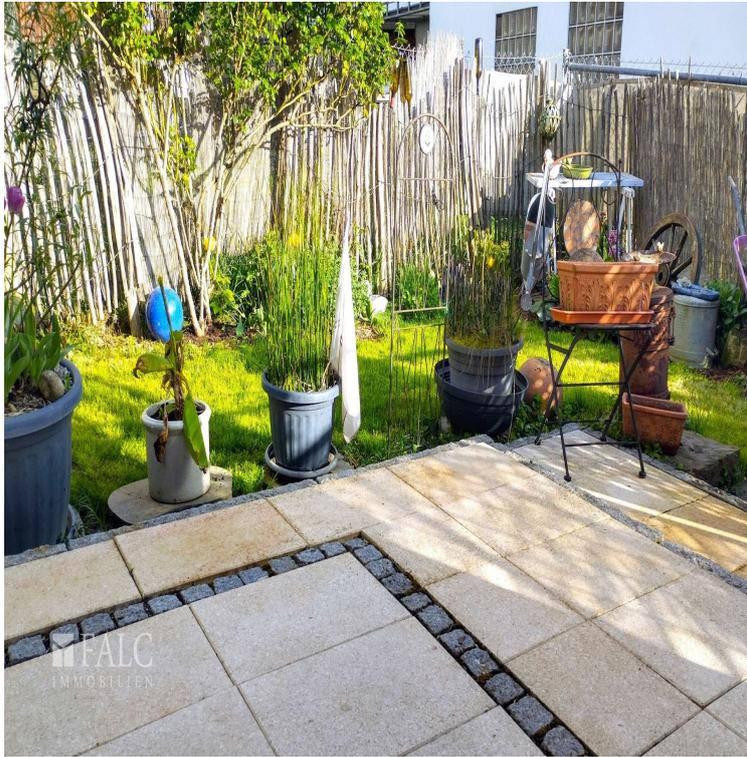
[Online ansehen](#)



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](#)



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

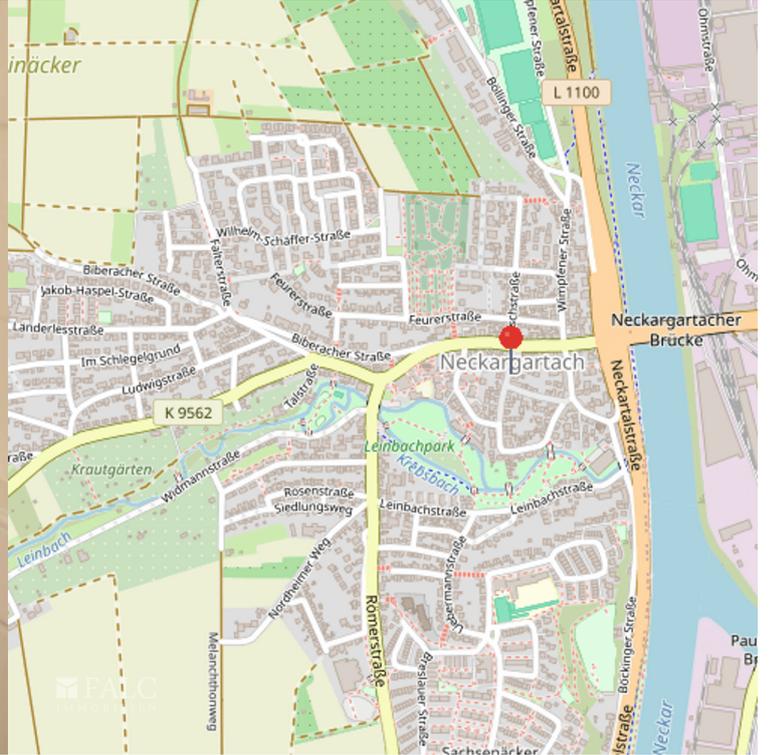
[Online ansehen](#)



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

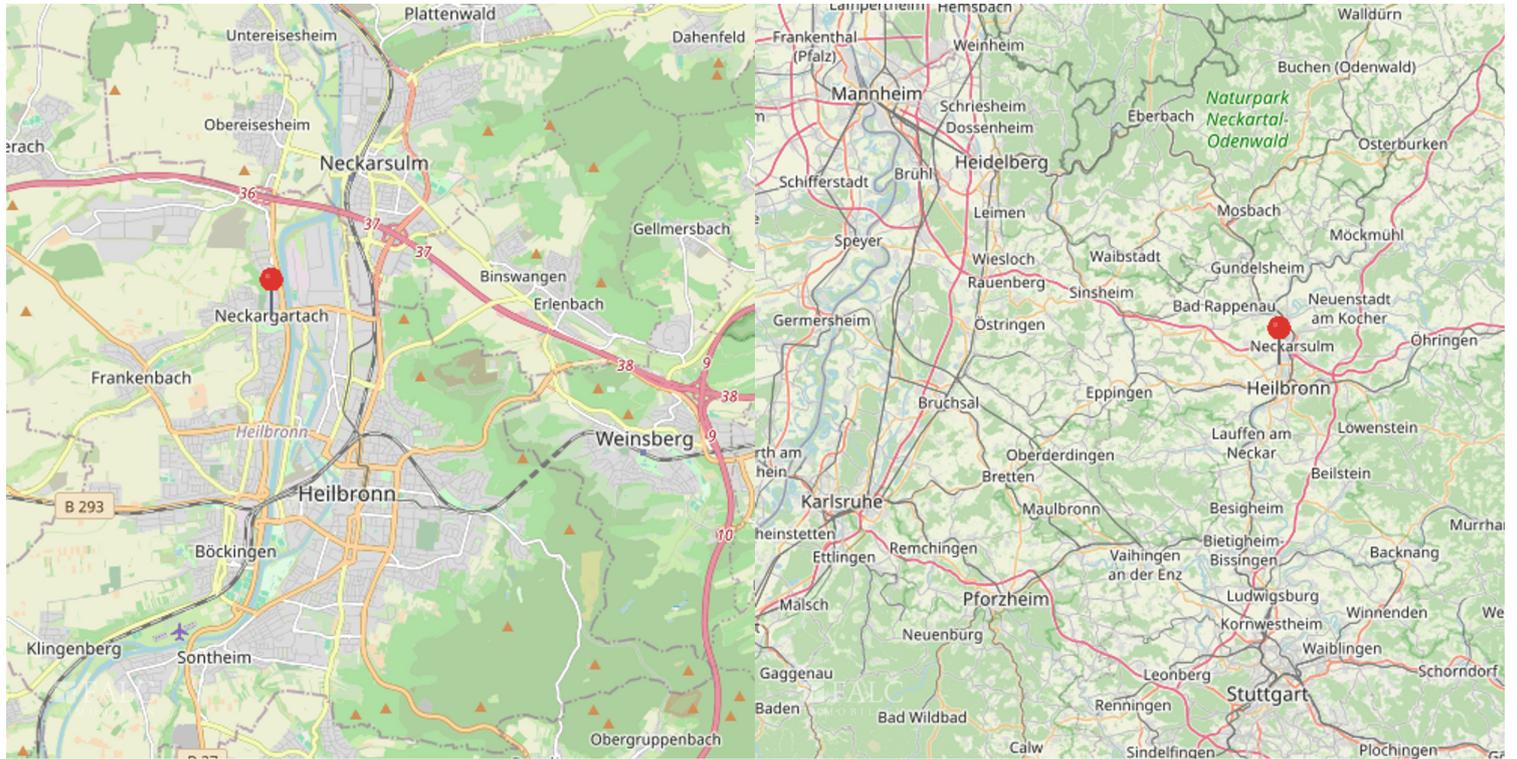
[Online ansehen](#)



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](#)



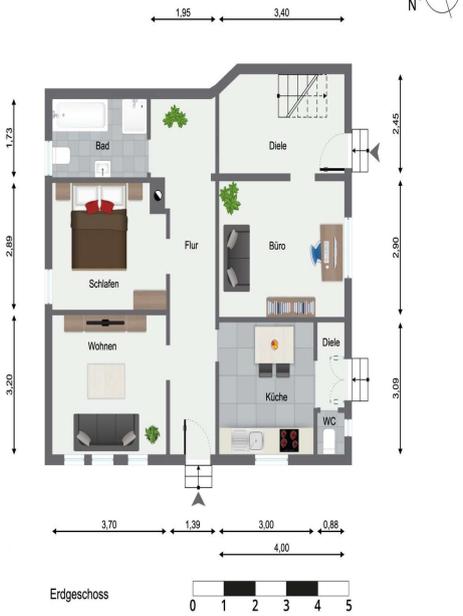
WP

WP Immo Manager

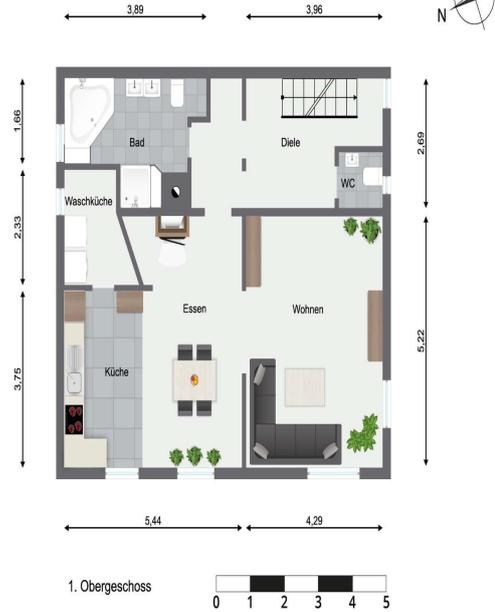
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

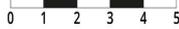
FALC
IMMOBILIEN



8,57



2. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)