



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-72986

3 Moderne Zimmer in Heilbronn - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

290.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4.028,00 €

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	70,7 m²
Grundstücksfläche	156,0 m²
Gesamtfläche	74,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2001
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.03.2035
Energiekennwert	125 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	08.03.2025
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

**Weinstadt mit vielen Facetten.
Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.**

Das Haus befindet sich in einer sehr zentralen Lage mitten in Heilbronn, nahe dem Hauptbahnhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Apotheken, Ärzte, Einzelhandel, Supermärkte und Restaurants und vieles mehr erreichen Sie fußläufig.

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.

Heilbronn liegt verkehrstechnisch sehr günstig am Schnittpunkt der Autobahnen A81 und A6 sowie an wichtigen Bundesstraßen B 27, B 39 und B 293. Anbindung an das internationale Schienennetz über Stuttgart und Mannheim sowie die Stadtbahnverbindung Richtung Karlsruhe und Schwarzwald und Öhringen / Hohenlohe sind bestens nutzbar.

Bildung und Schulwesen werden in Heilbronn großgeschrieben. Heilbronn ist eine aufstrebende Studentenstadt: Die Hochschule Heilbronn ist eine der größten Hochschulen in Baden-Württemberg. Weitere Studienmöglichkeiten finden sich an Technischen Universität München (TUM), die am Heilbronner Bildungscampus sich mit der TUM School of Management niedergelassen hat. Die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn ist auch auf dem neuen Gelände des Bildungscampus Heilbronn angesiedelt. 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!

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

In Heilbronn werden Ihre Wohnträume wahr

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn lädt Sie ein, diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses aus dem Jahr 2001 in Heilbronn mit knapp über 70 m² Wohnfläche zu entdecken. Freuen Sie sich auf eine nette Nachbarschaft und kommen Sie endlich an!

Durch die Vorzüge eignet sich diese Wohnung sowohl für Individualisten oder Paare, die Ihr Familienglück gefunden haben und dieses erweitern möchten.

Es stehen Ihnen drei Zimmer, eine offene Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne, ein Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum und ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz komplettiert dieses Angebot.

Die Immobilie wird mit Gas über eine Zentralheizung beheizt, doppelt verglaste Fenster mit PVC-Rahmen lassen viel Licht herein. Die Böden schmücken edles Parkett, warmes Laminat und pflegeleichte Fliesen.

Das Hausgeld stellt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:

Nicht umlagefähige Kosten: 9,72 €.

Die auf den Mieter umlagefähigen Kosten betragen: 37,73 €.

Monatlich werden 47,45 € abgebucht

Zur Wahrung der Privatsphäre sind Innenbilder der Wohnung gestaged, wir bitten dies zu beachten.

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen noch besseren ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3106047>

Ausstattung

Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in Heilbronn...

Schon beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Ihnen sofort ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus haben Sie einen klaren Überblick über die weiteren Räume – die perfekte Einstimmung auf das, was Sie erwartet. Der Flur

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

beeindruckt mit seiner Größe und sorgt für einen modernen, harmonischen ersten Eindruck.

Links vom Flur gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich. Hier können Sie gemeinsame Mahlzeiten genießen, entspannte Abende verbringen oder einfach den Tag ausklingen lassen. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer modernen, hellen Einbauküche ausgestattet ist. Sie bietet großzügigen Stauraum für Ihre Utensilien und verfügt über einen Kühlschrank, einen Ceran-Herd mit Dunstabzug von Bauknecht, einen Backofen sowie eine Spülmaschine – perfekt für komfortables Kochen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt mit seinem gemütlichen Ambiente zum Entspannen ein und bietet direkten Zugang zum Balkon. Ob bei einem guten Film auf der Couch oder einem geselligen Spieleabend mit der Familie – gestalten Sie diesen Raum ganz nach Ihren Wünschen! Der Bodenbelag aus hochwertigem Laminat im gesamten Wohnbereich sorgt für eine pflegeleichte und elegante Atmosphäre.

Das großzügige Schlafzimmer bietet Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen. Dank des großen Fensters wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre. Durch die komfortable Raumhöhe finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre gesamte Garderobe. Der Parkettboden sorgt für einen besonders warmen und einladenden Charme.

Ebenfalls mit Zugang zum Balkon befindet sich das Kinderzimmer, das sich ideal als Spiel- oder Lernbereich für den Nachwuchs eignet, direkt gegenüber. Alternativ kann dieser Raum auch als Home-Office oder Ankleidezimmer genutzt werden – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf! Auch hier ist der Boden mit Laminat ausgelegt, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Ein weiteres Highlight ist das stilvolle Badezimmer, das mit Tageslicht, raumhohen Fliesen, einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank und einer Toilette ausgestattet ist. Die farblich abgestimmten Wandfliesen harmonisieren mit dem Bodenbelag und verleihen dem Raum ein elegantes Flair. In den praktischen Hängeschränken lassen sich Ihre Pflegeprodukte ordentlich verstauen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der eigene Abstellraum im Untergeschoss – ideal für Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Für Ihre Wäsche steht Ihnen zudem eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockenbereich zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint Komfort, Stil und Funktionalität – ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Zögern Sie nicht und senden Sie uns eine Anfrage. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

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

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. 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

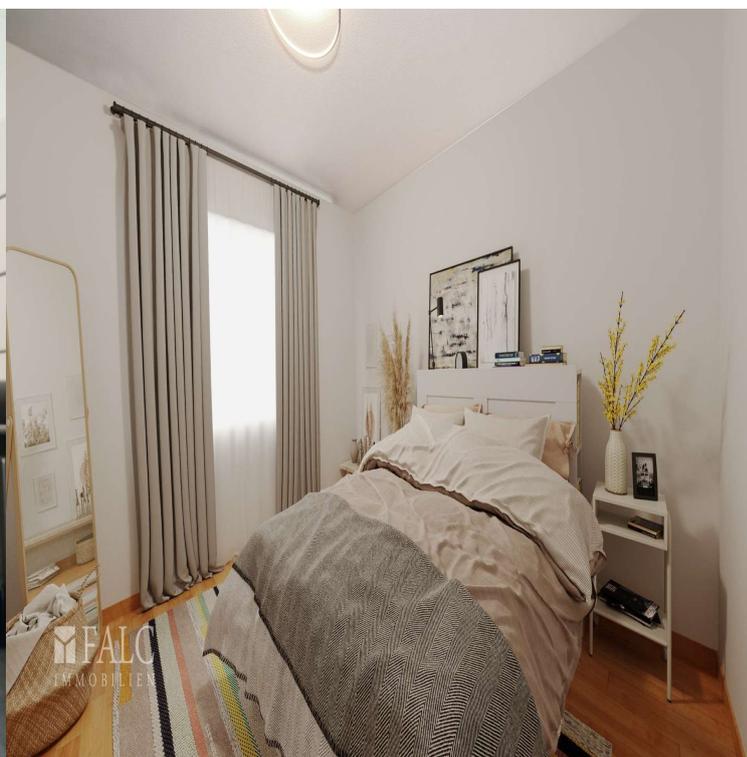
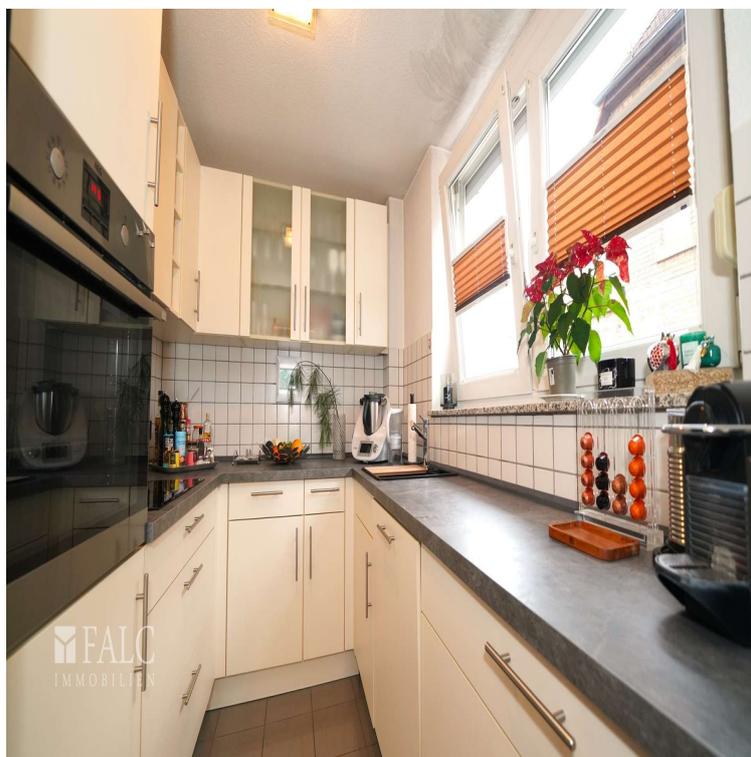
[Online ansehen](#)



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

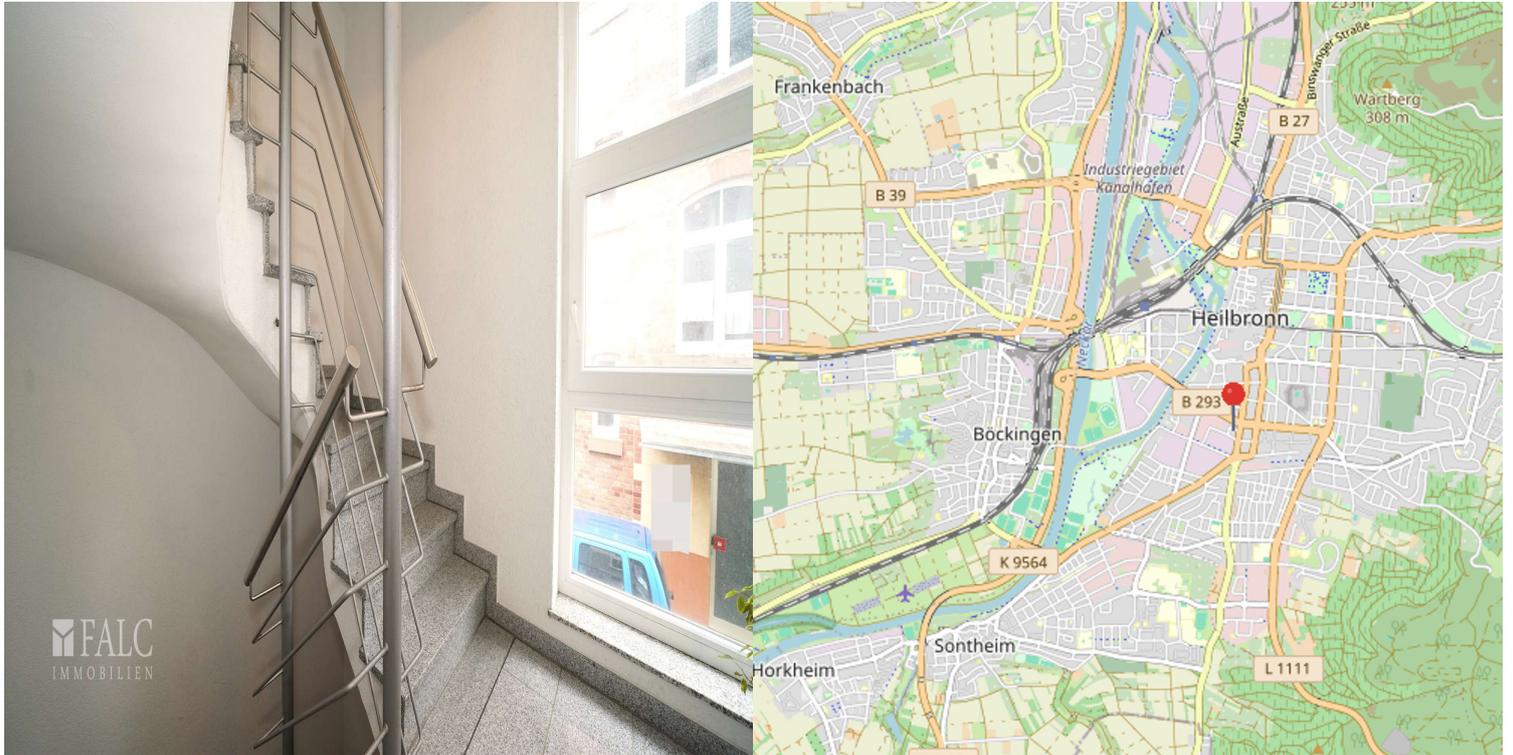
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

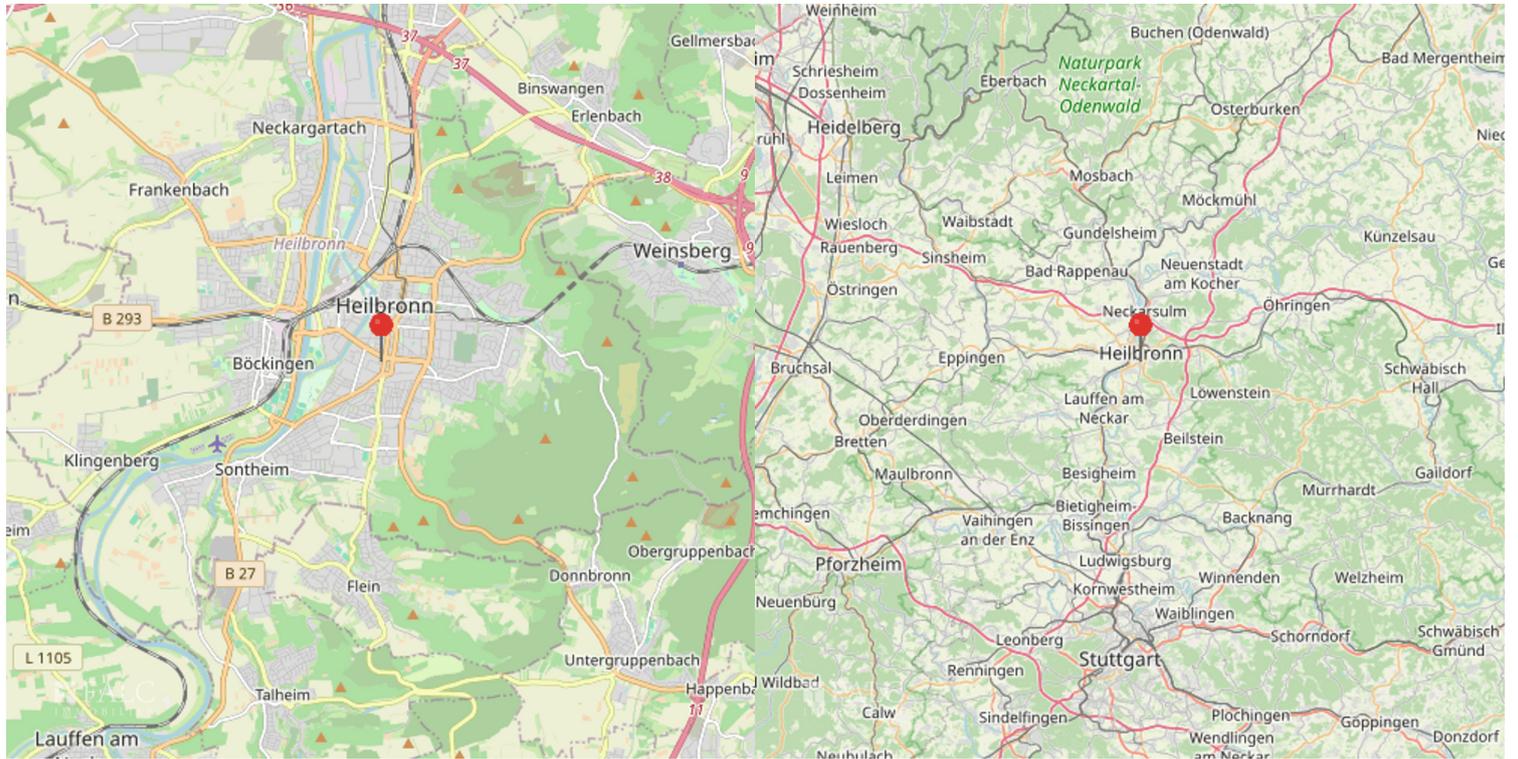
[Online ansehen](#)



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

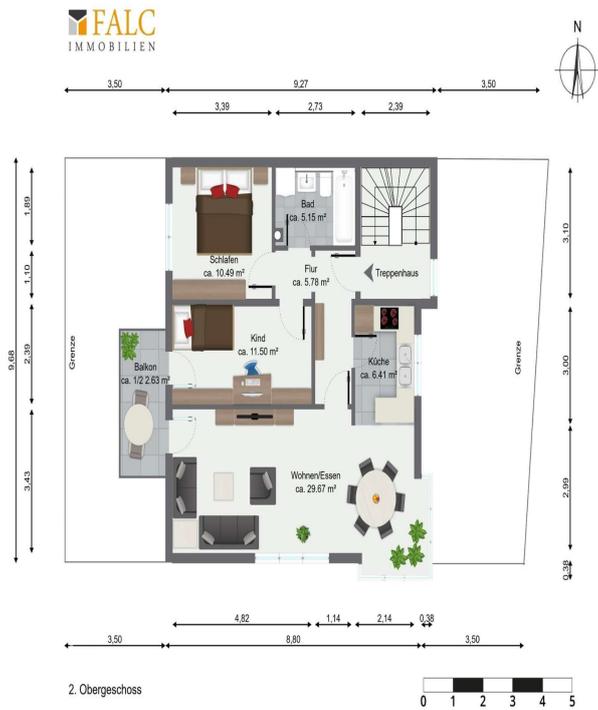
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)