



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-74624

Vier Zimmer mitten in der City! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

280.000,00 €

2.413,00 €

**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	116,0 m²
Grundstücksfläche	338,0 m²
Gesamtfläche	123,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Linoleum
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

06.11.2035

130.4 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

E

07.11.2025

2014

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!

Objektbeschreibung

Ein Objekt mit vielen Möglichkeiten - verwirklichen Sie Ihre Wohn(t)räume.

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien möchte Ihnen hier eine Erdgeschosswohnung mitten in Heilbronn in super zentraler Lage vorstellen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von circa 116 m², verteilt auf vier Zimmer, Küche und Bad. Errichtet wurde das Haus im Jahr 1954 und seither regelmäßig gepflegt

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 instand gehalten. Zusätzlich steht Ihnen eine Terrasse zur Verfügung, ein Garten gehört ebenfalls zu diesem Angebot, beides wird gemeinschaftlich genutzt.

Im Jahr 2000 wurden die Fenster sowie die Bäder des Gebäudes erneuert. Die Gasheizung wurde im Jahr 2019 neu eingebaut. Zuletzt wurde im Jahr 2023 die Fassade erneuert. Durch die hohen Decken mit ca. 3,20 m Höhe und die zahlreichen hellen Kunststofffenster herrscht in dieser Wohnung eine tolle Atmosphäre.

Ein PKW Stellplatz darf natürlich auch nicht fehlen, dieser befindet sich auf dem Hof und ist gemeinschaftlich nutzbar. Zusätzliche Abstellflächen wartet auf dem Dachboden und dem Keller auf Sie. Hier wurde eine zugehörige Abstellkammer realisiert, welche in diesem Angebot inbegriffen ist.

Die Wohnung eignet sich somit nicht nur perfekt zum Eigennutz für Singles oder Paare, sondern kann auch als praktische Kapitalanlage erworben werden.

Es besteht die Möglichkeit, das Zimmer zur Straße hin wie zuletzt als Gewerbeeinheit zu nutzen.

Das Hausgeld stellt sich laut Abrechnung 2023 wie folgt zusammen:

Die monatlichen nicht umlagefähige Kosten: 125,00 €, davon gehen 50,00 € in die Rücklage

Die auf den Mieter umlagefähige Kosten betragen pro Monat: 35,00 €

Monatlich werden 210 € abgebucht.

Der aktuelle Rücklagenstand für das Gesamthaus betrug zum 28.11.2024: 3.347,09 €. Dies entspräche einem Anteil von 967,31 € für diese Wohnung.

Die Wohnung eignet sich somit nicht nur perfekt zum Eigennutz für Singles oder Paare, sondern kann auch als praktische Kapitalanlage erworben werden.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnräume gestaged wurden, damit Sie sich besser vorstellen können, wie sie möbliert aussehen können.

Das klingt interessant und könnte genau das Richtige sein? Dann zögern Sie nicht und senden Sie uns eine unverbindliche Anfrage!

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

Ausstattung

Ein Wohntraum in zentraler Lage kann wahr werden...

Der Eingangsbereich der Wohnung heißt Sie hell und freundlich willkommen. Hier finden Sie an der Garderobe Platz für Jacken und Mäntel, auch sind hier Taschen und Schuhe perfekt aufgeräumt.

Rechter Hand erreichen Sie das große Schlafzimmer mit einem sich anschließenden weiteren Zimmer. Kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen oder ankleiden und stylen, hier haben Sie genügend Platz, laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Ein weiteres Zimmer birgt die Möglichkeit eines Kinderzimmers, eines Büros oder einer Ankleide, je nach Bedarf.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich, der bisher als Gewerbefläche diente, verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder erleben Sie fröhliche Abende mit Freunden.

Darf's ein wenig Sonne sein? Dann genießen Sie den Garten, der der Hausgemeinschaft frei zugänglich ist.

Die Küchenfee des Hauses wird sich über einen hellen, freundlichen Küchenraum freuen. Die hell eingerichtete Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld und Kühl- und Gefrierkombination ist in diesem Angebot enthalten.

Das Tageslicht-Bad ist ausgestattet mit einer großen Badewanne, die zu Schaumbädern einlädt, hier kann der Tag gut starten! Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist gelegt.

Diese Immobilie lässt Ihr Herz höher schlagen? - verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume. Klicken Sie gleich auf Anbieter kontaktieren und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr!

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. 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

[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

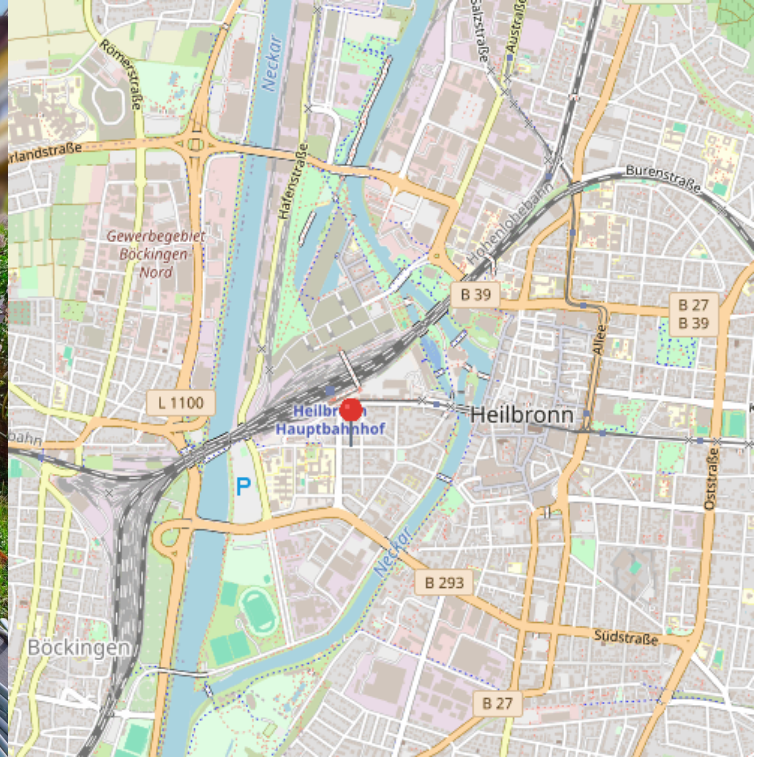
[Online ansehen](#)



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

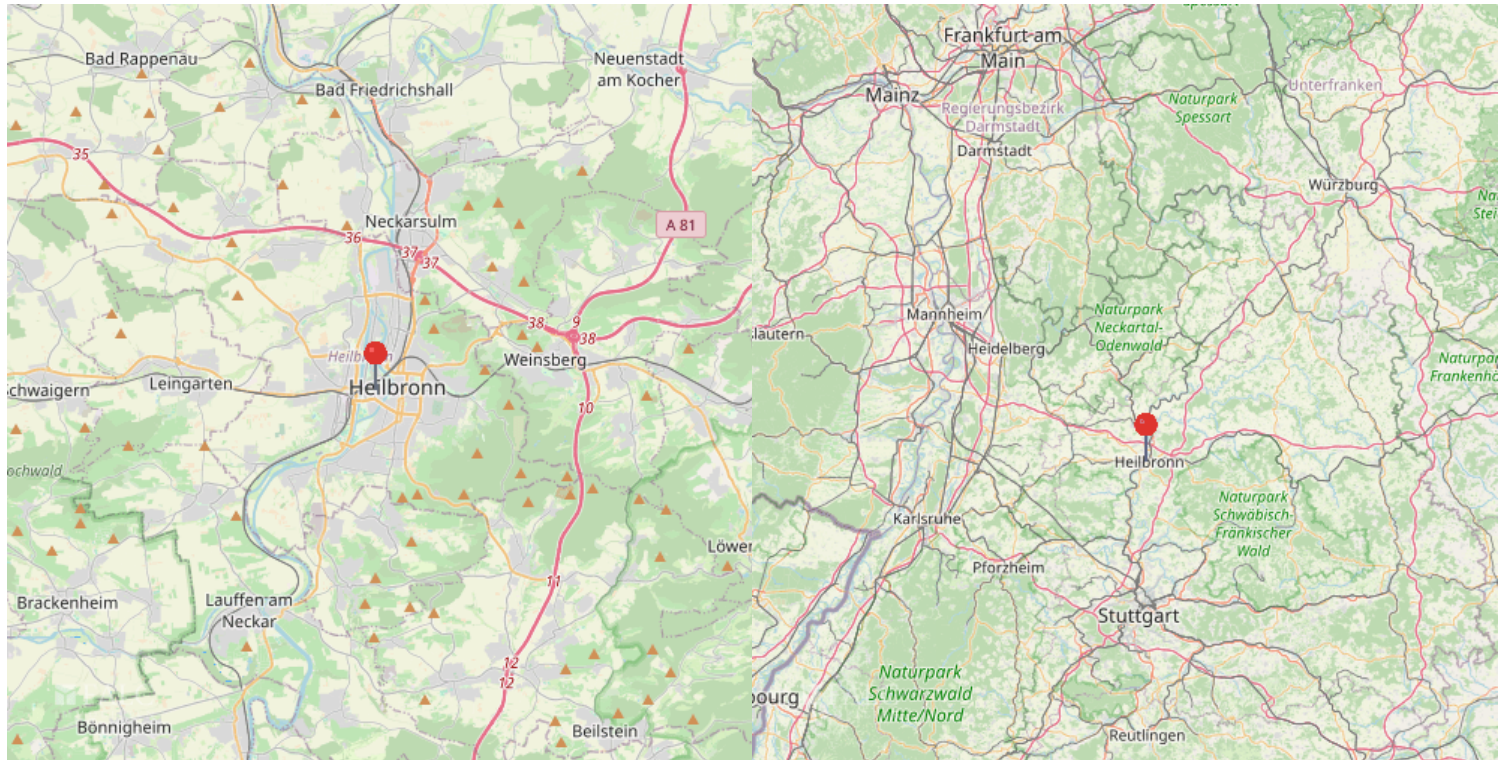
[Online ansehen](#)



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](#)



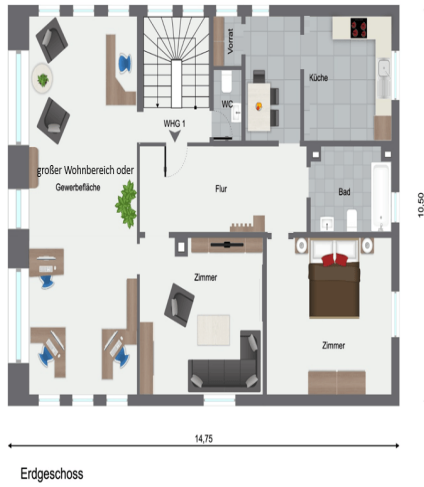
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



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](#)