#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-SLa-77348

#### Architektur mit Geschichte - FALC Immobilien Heilbronn

#### Eckdaten

Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Provision 580.000,00 € 2.632,00 €

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche220,3 m²Grundstücksfläche385,0 m²Gesamtfläche291,4 m²

Anzahl Zimmer 8,0
Anzahl Schlafzimmer 5,0
Anzahl Badezimmer 2,0
Anzahl Stellplätze 3,0
Baujahr 1714
Zustand Gepfi

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 nötigt Gebäudeart Wohngebäude

#### Objektbeschreibung

#### Lage

Heilbronn - Weinstadt mit vielen Facetten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.ne

#### **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

### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

**Einfacher OpenImmo Import** 

#### **Objektbeschreibung**

Zuhause mit Seele – das moderne Fachwerkhaus zum Wohlfühlen

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 wohlzufühlen. 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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

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 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 ung 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 Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

lbr.neues Zubause befindet anzeiner ruhigen Nebenstraße in Neckargartach i Paypr find Mesies drei Stewnlage für durch bevorscher der Opera Besucher.

Bark der zeinger sind eine Einer der Einlegerten, Schalen der Pelizer internehmen der Beichem Breichtage bei der Gelegerten bei ein der Beichem Breichtage bei ein bereichte 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 Schmuckstuckes. Dank einer breiten Diele ist Platz für eine Garderobe und damit immer aufgeräumt gestallter sie es nach einer breiten Diele ist Platz für eine Garderobe und damit immer aufgeräumt gestallter sie es nach einer Berschillen von diesem einzigartigen Angebot zu machen. Das Wohn- und Esszimmer lasst viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Bensterfront hell und einladend "Lassen Sie es sich biergut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden. Durch das offene Raumkonzept gelangen Sie direkt in Ihre neue Einer weiteren Einblick gestattet die Online-Besichtigung mit aussagekräftigen 360° Bildern! Kopieren Sie hierzu einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lassen Sie die Bilder und Bietet alles Wahr und her wunden ohne Adresszeile Ihres Browsers und lassen Sie die Bilder 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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

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.

Vielleicht möchten Sie eine gemütliche Leseecke 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 **Sonstiges** 

Pie Deiektesendreihung baruet อุลกุลกฎคน: zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Ein til gebalter รถในเลือก อุลกุลกฎคน: zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Ein til gebalter รถใน และ เลือก อุลกุล เมื่อเลือก เลือก อุลกุล เมื่อเลือก อุลกุล เมื่อเล็ก อุลกุล อุลกุล

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 | info@pcservice-voll.de Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



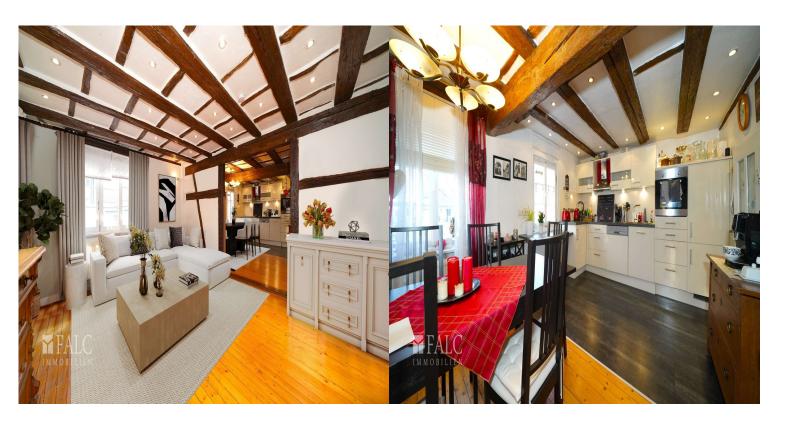
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



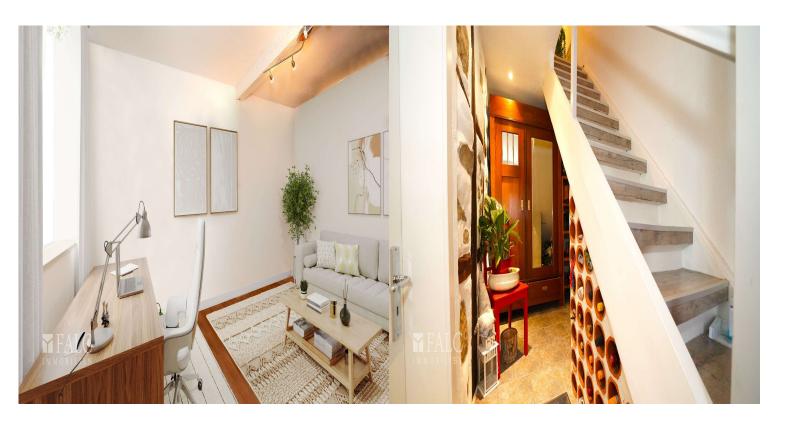
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

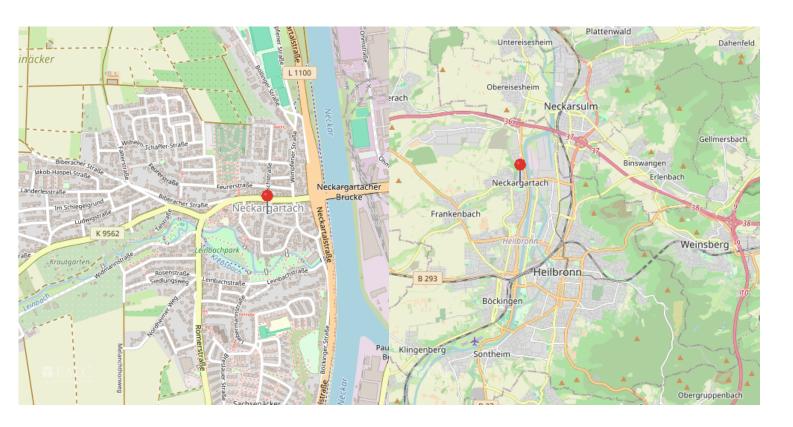


Media-Store.net

### WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

### WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import





### WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import





# WP WP WP WANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim