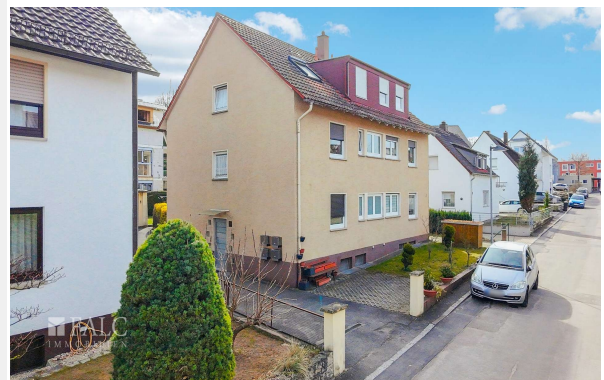




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-77713

## Zwei auf einen Schlag - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**420.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**2.957,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>142,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>557,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>178,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2018</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**

**30.10.2033**

**314.52**

**Gas**

**H**

**31.10.2023**

**2014**

**Wohngebäude**

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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.*

*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.*

*Mit über 22.000 Einwohnern ist Böckingen, in der sich diese Immobilie befindet, nach der Kernstadt der größte und älteste Stadtteil Heilbronns. Bereits 1933 wurde er eingemeindet. Besonders Alt-Böckingen hat sich aber einen eigenen Charakter bewahrt. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden. Mit Nähe zu Autobahnanschlüssen der A6 und A8 liegt Heilbronn Böckingen zentral.*

*Große Gewerbegebiete entwickelten sich entlang der Neckargartacher-Straße und nördlich der Großgartacher-Straße. Die „Seeräuber“ genannten Böckinger und die Einwohner der angrenzenden Gemeinden und Stadtteile werden von den Einzelhändlern und Dienstleistern im Stadtteil umfassend versorgt und betreut. Das Böckinger-Handwerk genießt überörtliche Bedeutung.*

*Zwei Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, eine Realschule und ein Gymnasium decken alle Schularten ab, außerdem gibt es mehr als ein Dutzend Kindergärten.*

## Objektbeschreibung

*Sie träumen von etwas ganz Besonderem für die ganze Familie? Sie möchten die Familie unter einem Dach und benötigen doch Privatsphäre? Hier werden Sie endlich fündig!*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien bietet Ihnen hier gleich zwei Wohnungen in einem*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Haus, profitieren Sie von einer kommunikativen Atmosphäre in Verbindung mit einem zusätzlichen, gemütlichen Rückzugsort! 1960 erbaut und stets in Schuss gehalten, befindet sich dieses Juwel in einer tollen Lage in Böckingen.**

**Fünf gemütliche Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Wanne, ein separates WC und eine Terrasse erwarten Sie auf circa 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss.**

**Mit zwei Zimmern, großzügiger Küche und einem Bad mit Dusche bietet das Dachgeschoss auf circa 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Raum für die Schwiegermama oder den Teenie oder zur Aufbesserung des Geldbeutels.**

**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.**

**Komplettiert wird dieses Angebot mit einer Garage für Ihren PKW, einem gemeinschaftlichen Fahrradraum, einer gemeinschaftlich genutzten Waschküche und drei Kellerräumen im Untergeschoss, wovon einer zusätzlich von Außen zugänglich ist.**

**Pflegeleichte Fliesen und robuster PVC schmückt die Fußböden, die Fenster mit Kunststoffrahmen aus 2006 sind 2-fach-verglast, beheizt wird das Objekt in den beiden unteren Stockwerken über eine Gas-Zentralheizung von 2018, das Dachgeschoss mit einer Gasetagenheizung, ebenfalls aus 2018. Die Kunststoffwasserleitungen wurden in beiden Wohnungen erst 2018 getauscht.**

**Momentan generiert sich eine Kaltmiete von 4.920 Euro im Jahr für die Dachgeschosswohnung.**

**Die ausgezeichnete Lage in Heilbronn ermöglicht eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen höchsten Wohnkomfort.**

**Für schnelles Internet sorgt die Deutsche GigaNetz, O2 und Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.**

**Zur Wahrung der Privatsphäre sind Zimmer der Wohnungen gestaged, wir bitten dies zu beachten.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann schauen Sie sich doch schon einmal Ihr vielleicht neues Zuhause an. Geben Sie dafür den Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111516>**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

***Kommen Sie herein und lassen Sie sich begeistern!***

***Über einen überdachten Eingang betreten Sie die linke Seite des Haus und gelangen in das lichtdurchflutete Treppenhaus.***

***Starten wir im Erdgeschoss, in der hellen Diele finden in der Garderobe Jacken, Taschen und Schuhe eine Heimat und alles ist ordentlich verstaut.***

***Im Wohnzimmerbereich, der genügend Platz für einen Essplatz bietet, können Sie wunderbar mit der ganzen Familie entspannen. Frischluftfanatiker und Sonnenanbeter dürfen sich freuen. Eine Terrasse verspricht ausgiebige Sonnenbäder, ein luftiges Örtchen für Familienfeiern. Der wunderschöne Garten lädt dazu ein, dass die Kinder unbeschwert spielen, während Sie sich entspannen. Der Garten bietet auch ausreichend Platz für einen kleinen Gemüsegarten oder einen Spielplatz – die Möglichkeiten sind vielfältig.***

***Ein sich anschließendes, helles Zimmer, eignet sich hervorragend als separates Esszimmer, selbstverständlich ist auch die Funktion eines Büros denkbar.***

***Durch die Größe verfügt die Küche über viel Stauraum für Vorräte und Utensilien, lässt daher auch größere Einkäufe und einen Essplatz zu. 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 Stückchen weiter begrüßt Sie der Schlafbereich des Hauses. Hell und luftig lockt Sie das Schlafzimmer ins Land der Träume. Durch das große Fenster werden Sie morgens durch die ersten Sonnenstrahlen geweckt - besser kann der Tag kaum starten!***

***Zwei geschickt geschnittene, etwa gleich große Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, selbstverständlich ist auch der Einsatz als Arbeits- oder Gästezimmer möglich.***

***Natürlich darf ein Badezimmer nicht fehlen, wo Sie bei einem heißen Schaumbad in der Badewanne die Seele baumeln lassen oder zeitlich optimiert mit Wasser von oben beginnen? Kein Problem! Das Tageslichtbad wärmt sogar Ihr Handtuch zum Kuscheln danach am Handtuch-Heizkörper auf. Dank der Waschküche im Erdgeschoss haben Sie den vollen Platz für sich und Ihr Styling. Klein und kompakt, aber praktisch befindet sich nebenan das moderne stille Örtchen, das verhindert lästige Störungen beim Entspannen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Ein geschickt geschnittener Flur empfängt Sie im zweiten Reich im Dachgeschoss, in dem problemlos ein Garderobenschrank für Ihre Jacken und Schuhe aufgestellt werden können. Im Anschluss stehen Sie, in amerikanischer Art, im Herzen der Wohnung, der offenen Küche.*

*Linker Hand finden Sie sich im kuscheligen Schlafzimmer wieder, durch das integrierte Dachfenster träumen Sie unter dem Sternenhimmel.*

*Der Gang zur Espressomaschine ist morgens nicht weit entfernt, so können Sie direkt durchstarten! Über den Kickstarter des Tages hinaus bietet Ihnen der helle Raum sogar Platz für eine Essecke.*

*Im großzügigen Wohnzimmer verbringen Sie gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder fröhliche Abende mit den Freunden. Zwei Fenster lassen viel Licht und Luft herein.*

*Ein kleines, aber feines Duschbad bewältigt die Routine am Morgen und erfrischt Sie am Abend.*

*In den Kellerräumen finden Sie ausreichend Platz, um selten genutzte Dinge zu lagern, Ihr PKW ruht vor Wind und Wetter geschützt in der Garage, Ihr Drahtesel im gemeinschaftlichen Fahrradraum.*

*Sie können es kaum erwarten? Dann nehmen Sie es jetzt in die Hand, investieren Sie in eine glückliche, sorglose Zukunft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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.***

***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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

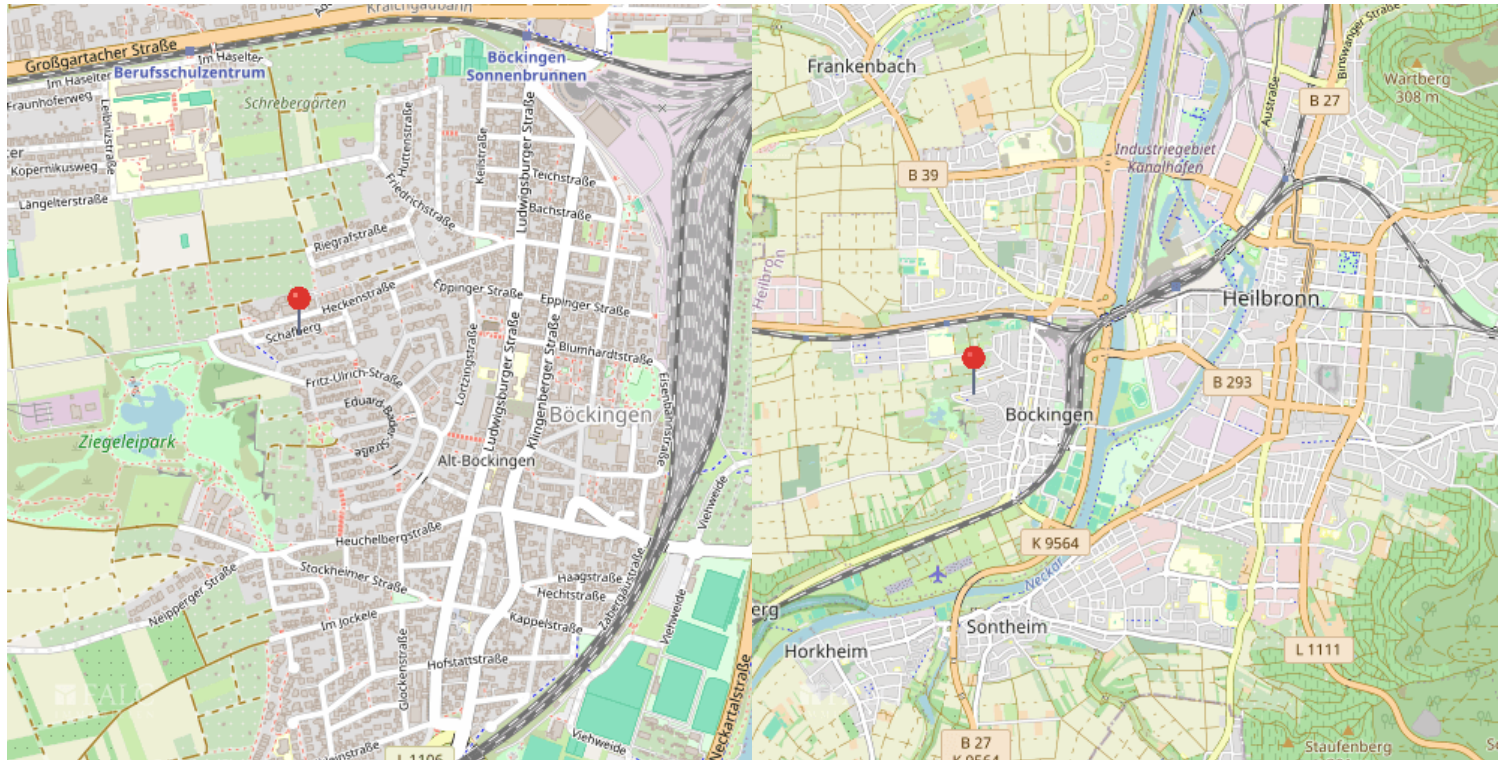


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

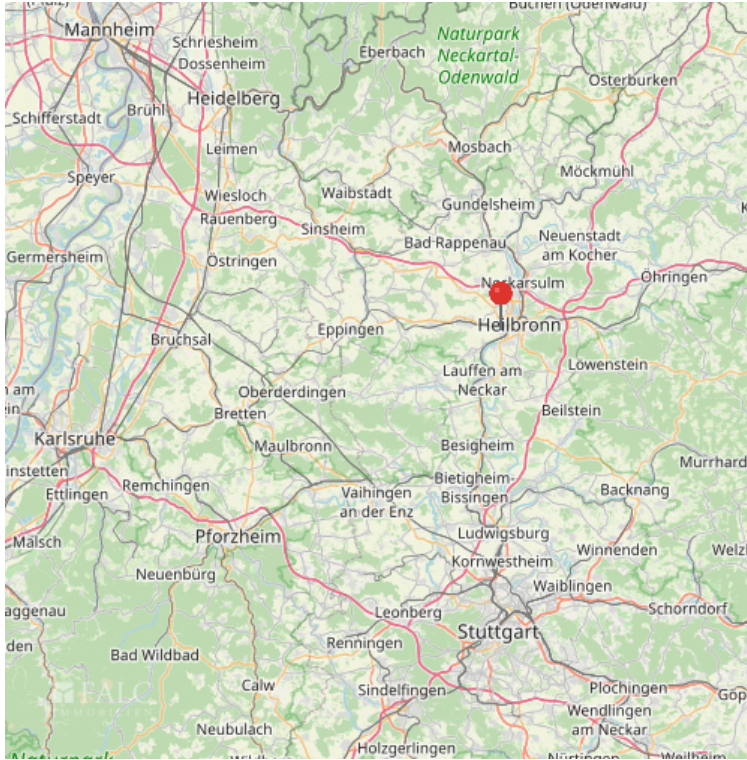
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN

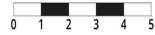


4.81 2.76 1.76 3.89



5.14 3.39 3.89

Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)