



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-SLa-80532

Investoren aufgepasst! 2 Zimmer, sicher vermietet - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

129.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.225,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im 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	40,0 m²
Grundstücksfläche	557,0 m²
Gesamtfläche	51,7 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Kunststoff
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.10.2033
Energiebedarf	314.52
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	31.10.2023
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



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

Kleiner Preis für große Träume...

Sie träumen schon lange von einer feinen Kapitalanlage oder den ersten eigenen „Vier Wänden“? Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn offeriert Ihnen hier eine

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

Zweizimmerwohnung mit Küche und Bad im Dachgeschoss, welche sich im schönen Heilbronner Stadtteil Böckingen befindet.

Das Haus wurde im Jahr 1960 errichtet und wurde stets in Schuss gehalten, insgesamt befinden sich vier Wohnungen in diesem Gebäude, die 5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss von der gleichen Verkäuferin wird ebenfalls über uns vermarktet - sprechen Sie uns darauf an.

Die Wohnung setzt sich aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer und einem Duschbad auf circa 40 m² zusammen. Ein eigener Stellplatz, ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Trocken- und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum stehen Ihnen für ein vollkommenes Wohlbefinden ebenfalls zur Verfügung.

Nicht nur Singles und Individualisten werden sich hier wohlfühlen. Dieses Immobilienangebot lässt auch Anleger-Hezen höherschlagen, generiert sich momentan eine Kaltmiete von 4.920 Euro im Jahr.

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.

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 Vodafone mit einer Verbindung mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload.

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

Gerne versüßen wir Ihnen die Zeit bis zu einem Besichtigungstermin mithilfe des exklusiven 360° Immobilienrundgangs. Besichtigen Sie die angebotene Wohnung bereits jetzt bequem von Zuhause aus, egal wie oft und zu welcher Uhrzeit! Geben Sie hierfür einfach den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111516>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



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.

Ein geschickt geschnittener Flur empfängt Sie 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 derweil auf dem Außenstellplatz, 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

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. 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](https://www.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](#)



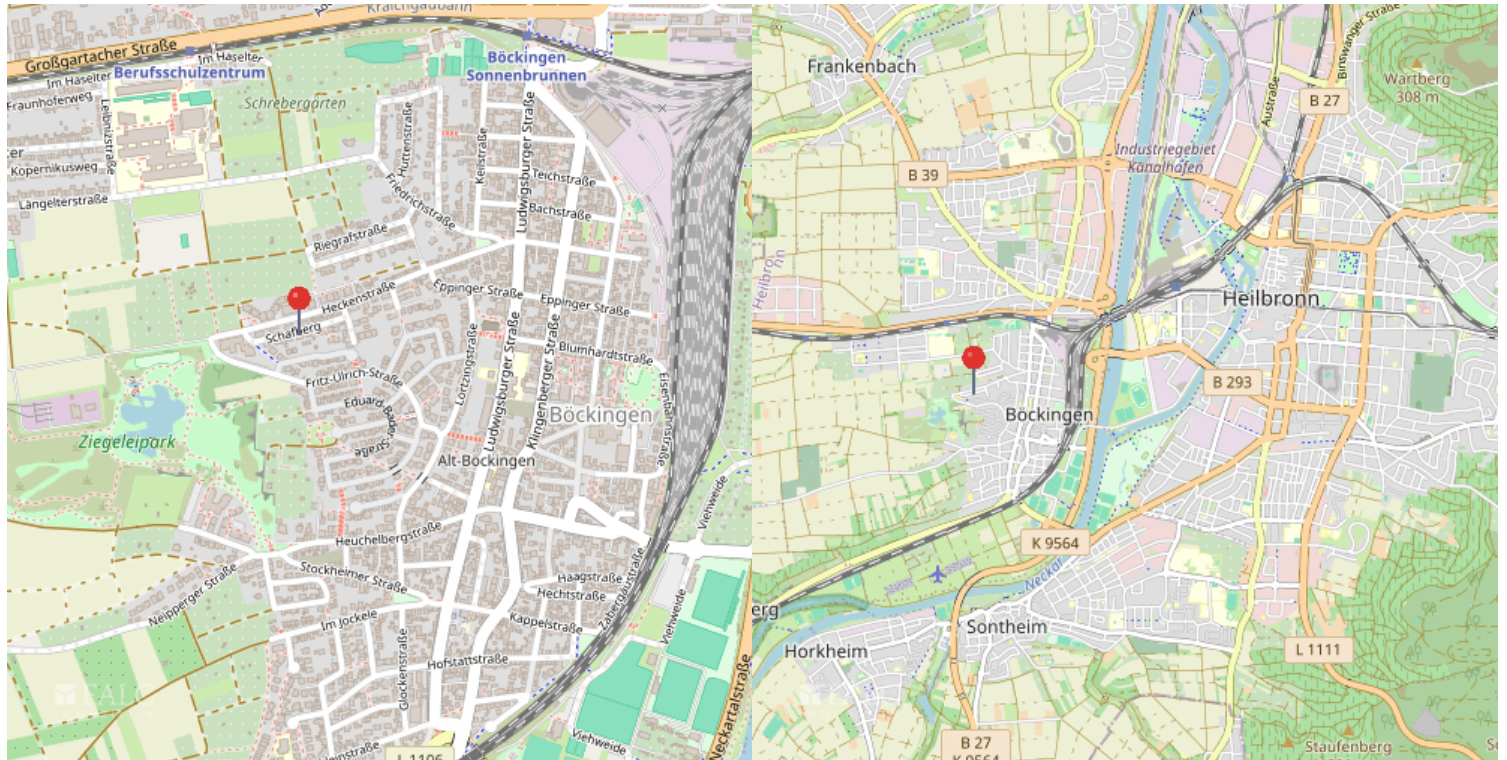
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

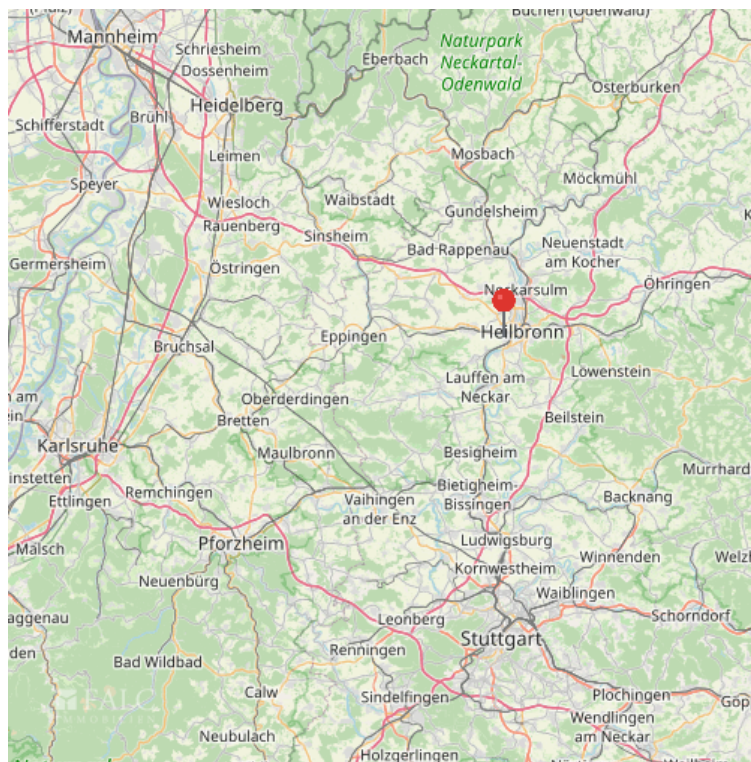
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | 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](#)