



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-81672

Wohn(t)raum mit Gewerbe und XXL-Grundstück, mitten in der City - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

945.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.574,00 €

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	367,0 m²
Grundstücksfläche	1.895,0 m²
Gesamtfläche	509,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Schlafzimmer	9,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Baujahr	1865
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Teppich
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Heilbronn - Weinstadt mit vielen Facetten

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

Traditionen und viele Lebensarten sind hier zu Hause.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr bekannten Straße mitten in Heilbronn, der Wilhelmstraße. Die Wilhelmstraße ist eine historische Verkehrsachse Heilbronns. Vom Fleinertor aus, der ehemaligen Stadtgrenze, nahm sie den Verkehr in Richtung Flein, Lauffen und Stuttgart auf. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde die alte Stadtbefestigung beseitigt. Louis de Millas plante das „Nivellement der Staatsstraße vom Fleinerthor bis an den sogenannten Steinweg“. Ab dem Abriss der Befestigung und vor allem um die Mitte des 19. Jahrhunderts wurde hauptsächlich das Gartengelände an der Wilhelmstraße bis etwa zur Südstraße mit Villen bebaut, von denen zwischen Wollhausplatz und Südstraße etliche erhalten geblieben sind.

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.

Die Lage dieser Immobilie ist insbesondere für Familien von großem Vorteil, sie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Heilbronn. Das Umfeld zeichnet sich durch eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung aus. Nur wenige Meter entfernt befindet sich die Bushaltestelle Cäcilienstraße West, die eine schnelle und unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf und Einkaufsgelegenheiten bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Nur wenige Schritte befinden sich Lebensmittelmärkte und mehrere Arztpraxen, die den Alltag für Familien erheblich erleichtern.

Familien profitieren von der exzellenten Kinderbetreuung und Bildungseinrichtungen in der Nähe. Nur wenige Meter entfernt befindet sich der Evangelische Kindergarten Rosenau, der eine frühkindliche Betreuung gewährleistet. Auch die Rosenaus Schule ist in 2 Gehminuten erreichbar.

Ein weiteres Plus dieser Lage ist die hohe Freizeit- und Erholungsqualität. Der Feyerabendsche Park, einen Katzensprung entfernt, bietet eine grüne Oase zur Entspannung und Erholung im

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

Freien.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Altersstruktur aus, die sowohl Familien als auch ältere Menschen anzieht, eine perfekte Symbiose aus urbanem Leben, umfangreicher Infrastruktur und einem hohen Maß an Wohlfühlfaktoren.

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

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in begehrter Lage von Heilbronn und zusätzlich entdecken Sie hier weiteres Potenzial!

Sie benötigen Büro- und / oder Wohnfläche in super zentraler Lage und einem zauberhaften, parkähnlich angelegten Grundstück mit Baumbestand mitten in der Stadt? Hier ist es.

In einer der gefragtesten Lagen Heilbronn's präsentiert sich dieses wundervolle Ein- bis Zweifamilienhaus bzw. Geschäftshaus mit Villen-Charakter, unter Denkmalschutz stehend, mitten in der City - zum Selbstbezug oder als ansprechendes Investment-Objekt für Sie!

Für 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.

Dieses beeindruckende Ein- bis Zweifamilienhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von insgesamt fast 368 m² auf drei Ebenen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Auf den oberen beiden Stockwerken erstrecken sich circa 230 m², im Erdgeschoss, momentan als Gaststätte genutzt, circa 137 m² im Innenbereich, im Außenbereich befindet sich neben einem Pavillon ein über 1000 m² großes unbebautes Grundstück. Auch dieses ist dank der Denkmalbehörde erhaltungswürdig geschützt.

Aktuell ist das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes als Gewerbefläche vermietet, dies bringt Ihnen eine jährliche Mieteinnahme von 13.440 € kalt ein. Bei einer Vermietung des gesamten Objektes können Sie eine Miete von über 50.000 € erzielen.

Beheizt wird dieses Juwel mit Gas über eine Zentralheizung von 2015, zusätzlich gibt es für heimelige Wärme die Möglichkeit, Kamine aufzustellen.

Die Verkehrsanschlüsse (Nah- und Fernverkehr) sind hervorragend. Schulen, Kitas sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um Ihnen eine Vorstellung zu liefern, wie die eingerichteten Zimmer aussehen könnten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Annehmlichkeiten dieses exklusiven Objekts und vereinbaren

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

Sie einen Besichtigungstermin. Machen Sie diese Immobilie zu Ihrer neuen, prestigeträchtigen Adresse in Heilbronn.

***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://tour.ogulo.com/cxkF>***

Oder besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/kaZwFORW280?si=J5DCxUoB383Uzn-0>

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

Ausstattung

Genießen Sie ein Familien-Wohnerlebnis mit Möglichkeit einer separaten kuscheligen Rückzugsoase!

Der Außenbereich ist nur eines der vielen Highlights. Sie kommen in den Genuss von viel grüner Fläche, um das Wetter zu genießen. Wer träumt nicht von einem eigenen Märchenpark hinter dem Haus?! Der üppige, alte Baumbestand und der dichte Buschbestand bieten einen natürlichen Sichtschutz und sind in dieser denkwürdigen Form geschützt.

Die beiden Obergeschosse lassen viel Raum für eine individuelle Gestaltung. Im geräumigen Wohnzimmer des ersten Obergeschosses können Sie sich entspannen und auch einfach mal ausgiebig faulenzen. Dank zwei großer Fenster ist es hell und einladend, lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden.

Das große Schlafzimmer hält alle Möglichkeiten offen. 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 helles Zimmer bieten sich als Kinderzimmer an, selbstverständlich findet auch ein Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Ein Durchgangszimmer bietet durch seine Ausrichtung bis Abends zahlreiche Sonnenstunden. Richten Sie sich hier ein Home-Office ein, durch die helle Fensterfront können Sie hier wunderbar arbeiten oder Ihrem Hobby frönen.

Verwöhnen Sie sich und Ihre Familie in einer tollen Küche, die sich individuell nach Ihren Wünschen einrichten lässt.

Das Bad ist ausgestattet mit einer großen, zu Schaumbädern einladenden Wanne, in der Sie sich erfrischen können, hier kann der Tag gut starten! Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist gelegt, das separate WC auf dieser Etage darf natürlich nicht fehlen.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss. Auch hier können Sie sich in vier Schlafräumen Ihr eigenes Reich einrichten, ob Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer, ein gemütliches Lesezimmer oder einen Yoga-Raum, die Möglichkeiten sind gegeben. Der breite, fast rechteckige

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

Flur wurde bisher als ein Wohnzimmer genutzt, eine top moderne Art, zusammenzukommen und dennoch jedem Familienmitglied ein eigenes Zimmer bieten zu können.

Ein Tageslichtbad mit Dusche wartet hier auf Styling und kühle Erfrischungen. Die Küche nebenan bietet sogar Platz für einen Essbereich. Ein Hauswirtschaftsraum bietet auch Abstellfläche für sperrige Gegenstände wie das Bügelbrett oder den Staubsauger an. Auch den größeren Einkauf bringen Sie hier unter.

Benötigen Sie mehr Privatsphäre für den Teenie oder die Schwiegermutter? Möchten Sie Ihren Geldbeutel durch eine Vermietung schonen? Da die beiden Stockwerke in sich abgeschlossen sind, sind zwei einzelne Wohneinheiten möglich.

Abends mal keine Lust zum Kochen? Kein Problem! Sie haben ein Restaurant nicht nur vor der Haustüre, sondern direkt im Haus, im eigenen Erdgeschoss. Im großen Gastraum finden sich einige gemütliche Tische, eine gute, bürgerliche Küche stillt den Hunger.

Die nervige Parkplatzsuche bleibt Ihnen auch erspart, da diese Immobilie über drei Stellplätze im Außenbereich verfügt, im Keller finden sich Abstellmöglichkeiten für selten genutzte Dinge.

Auf Wunsch können die Möbel übernommen werden, diese sind im Kaufpreis inklusive.

Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine neuen Besitzer!

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 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](#)



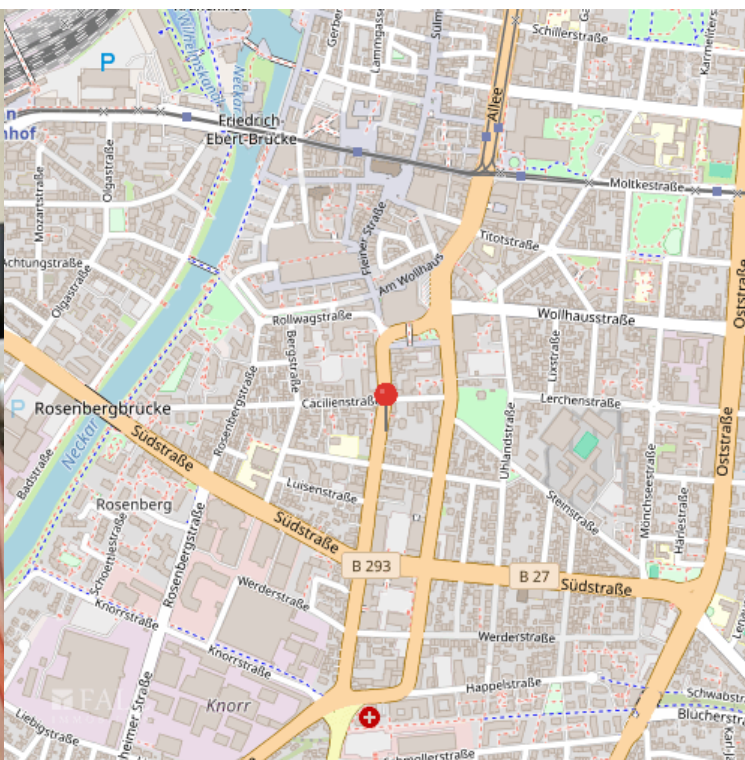
WP



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

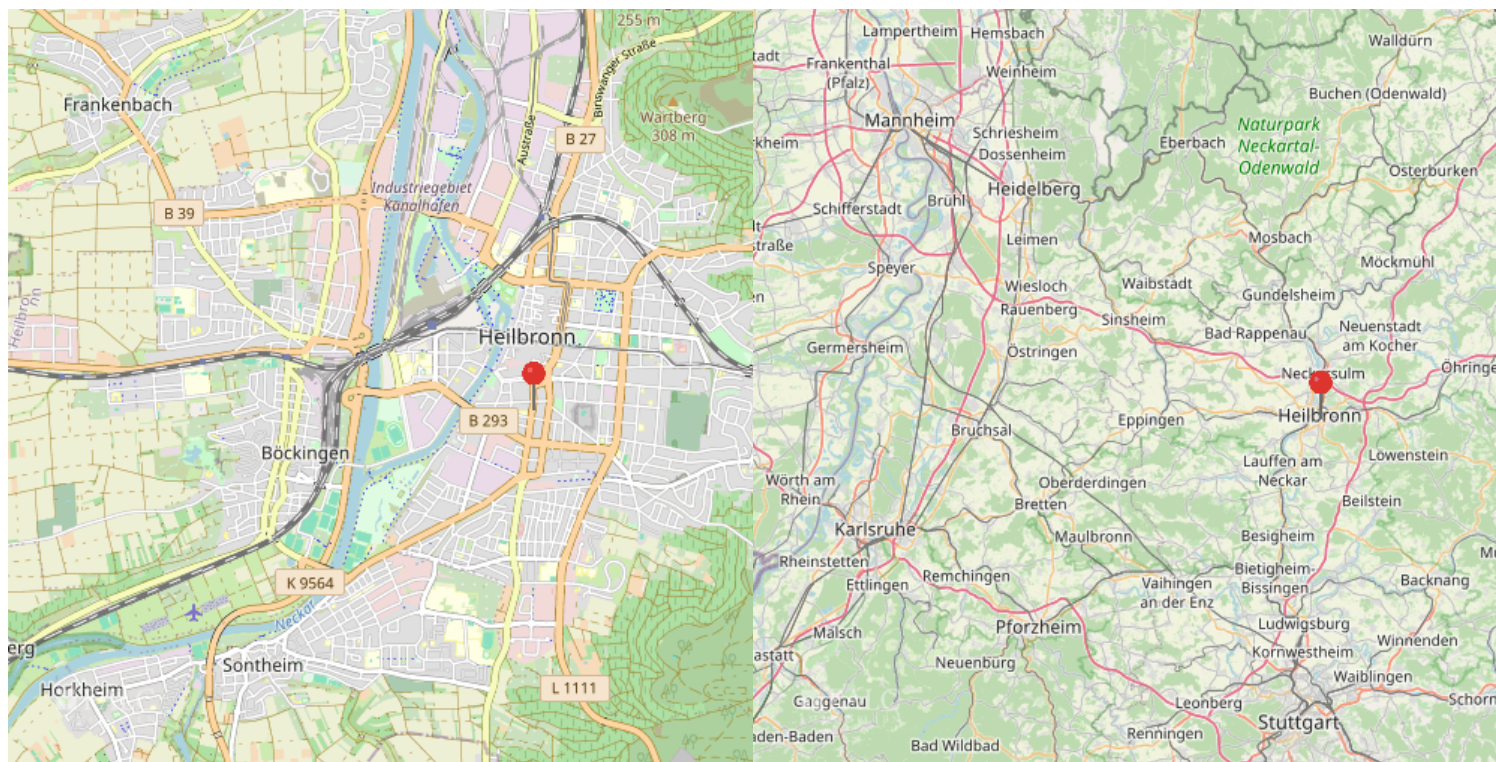
[Online ansehen](#)



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



Lageplan

FALC
IMMOBILIEN



Endgeschoss



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

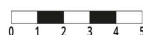
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)