



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-AF-37369

## Entfaltung-Reich - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

Kaufpreis

299.000,00 €

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

1.606,40 €

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>186,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>304,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>807,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>491,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1800</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.08.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>176.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **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**

*Natur pur!*

*Ruchsen liegt einen Kilometer östlich von Möckmühl, an der Einmündung des Hergstbachs in die Jagst.*

*Ruchsen wurde 750 als Ruchesheim erstmals genannt, 779 erneut unter diesem Namen, 782 als Rochisheim. Der Ortsname leitet sich vermutlich von einem Personennamen ab.*

*Am 1. März 1972 wurde Ruchsen nach Möckmühl eingemeindet und wechselte dabei in den Landkreis Heilbronn.*

*Über 70 Vereine, Hallenbad, Sportzentrum und Mediathek bieten nahezu jedem die Möglichkeit, seine Freizeit in Möckmühl zu gestalten und dabei seinem Hobby nachzugehen. Von der musikalischen Früherziehung über Sportangebote für Jugendliche bis hin zu unseren Aktiven Senioren (ASMU) gibt es viele Angebote.*

*Möckmühl ist familienfreundlich. Mit zwei Kinderkrippen, derzeit sechs Kindergärten (drei neue entstehen gerade), zwei Grundschulen, sowie einem Schulzentrum mit Werkrealschule, Realschule und Gymnasium bietet Möckmühl alle Bildungsmöglichkeiten. Berufstätige Eltern werden mit flexiblen Betreuungsangeboten für die heranwachsenden jungen Möckmühlerinnen und Möckmühler unterstützt.*

*Die unberührte und einladende Natur verspricht dabei Erholung und einen hohen Freizeitwert. Trotz der landschaftlichen Idylle ist die Anfahrt nach Möckmühl verkehrstechnisch sehr günstig an der A81 zwischen Heilbronn und Würzburg, nicht weit vom Autobahnkreuz Weinsberg und der A6 entfernt.*

**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

## **Objektbeschreibung**

*Ein Platzwunder für alle Wünsche*

*Sie wollten schon immer in einem schönen großen Haus wohnen mit viel Platz für die ganze Familie? Sie haben individuelle oder ausgefallene Einrichtungsträume? Sie brauchen ausreichend Platz für Ihr Hobby?*

*Hier kann Ihr Traum wahr werden! Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen hier ein pfiffig geschnittenes Ein- bis Zweifamilienhaus, welches die Herzen von Familien und Individualisten höher schlagen lässt.*

*Um 1800 erbaut, erstreckt sich das Fachwerkhaus mit circa 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt 2 Etagen, der Dachboden beinhaltet weiteres Ausbaupotenzial. 3 Scheunen mit circa 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche ergänzen die Immobilie auf einem Grundstück mit 807 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu einem umfangreichem (T)Raumangebot.*

*Zusätzlich erwartet Sie eine Garage, mehrere Stellplätze im Hof, ein Gewölbekeller und ein kleiner Garten in Südlage.*

*Beheizt wird dieser Rohdiamant mit Luft-/Wasser- Wärmepumpe aus dem Jahr 2016, ein zusätzlicher Holzofen sorgt für Lagerfeuerstimmung. Für Tageslicht sorgen isolierverglaste Fenster, teils mit Holz-, teils mit Kunststoffrahmen.*

*Durch die Abtrennung über das Treppenhaus und dem Einbau einer Küche im Obergeschoss können aus der Einfamilien-Idylle auch zwei separate Wohneinheiten entstehen.*

*Für schnelles Internet sorgt Vodafone mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload.*

*Lehnen Sie sich zurück und schauen Sie sich schonmal Ihr neues Zuhause von Außen an. Geben Sie hierfür einfachen folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und genießen Sie:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2969443>*

## **Ausstattung**

*Genießen Sie ein Familien-Wohnerlebnis voller Behaglichkeit und Nestwärme oder gestalten Sie zwei kuschelige Rückzugsoasen!*

*Das Erdgeschoss erreichen Sie durch den Flur des lichtdurchfluteten Treppenhauses. Hier warten*

**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

***zwei große, helle Zimmer auf Ihren Einrichtungsstil, ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlaf- oder Kinderzimmer oder ein Büro wären denkbar.***

***Damit es nicht bei Dosenravioli bleiben muss, wird das Erdgeschoss mit einer großzügigen Küche abgerundet, die in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen können! Ausgestattet mit zahlreichen Schränken und Schubladen für Ihren Vorrat und Küchenutensilien, einem leistungsstarken Cerankochfeld mit moderner Dunstabzugshaube, einer Spülmaschine, einer geräumigen Kühl- und Gefrierkombination und einem Backofen auf Brusthöhe lässt Sie das Koch- und Backherz höher schlagen.***

***Sowohl der Vorratsraum zwischen Heizraum und Scheune, als auch der Gewölbekeller lassen größere Einkäufe zu.***

***Ein Bad mit Dusche und WC auf dieser Etage ermöglicht ein Styling bei Tageslicht und kühle Erfrischungen.***

***Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses. Vier Zimmer warten hier auf Ihren Einrichtungsstil. Sowohl Schlaf-, als auch Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer wären denkbar.***

***Ein eigenes Tageslicht-Bad steht ebenfalls zur Verfügung. Eine Wanne mit Whirlpool-Düsen lädt zu entspannenden Schaumbädern ein, eine ebenerdige Duschkabine erwartet Sie mit Massagedüsen und Regenduschkopf. Ein separates WC auf der Etage verhindert lästige Störungen beim Entspannen.***

***Eine Küche aus einem der Zimmer zu gestalten, könnte diese Etage zur selbständigen Wohneinheit komplettieren. Quartieren Sie den Teenie oder die Schwiegermutter aus oder schmälern Sie sich Ihre Rate durch eine Vermietung. Weitere Ausbaumöglichkeit bietet Ihnen der Dachboden.***

***In den zum Haus gehörigen 3 Scheunen und der Garage findet sowohl der Fuhrpark als auch Ihr Hobby ausreichend Platz. Eine Höhe von etwa 5 Metern ermöglicht sogar den Einbau einer Hebebühne oder der Errichtung eines Heubodens.***

***Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

***Lassen Sie sich dieses einmalige Anwesen nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute 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. 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)

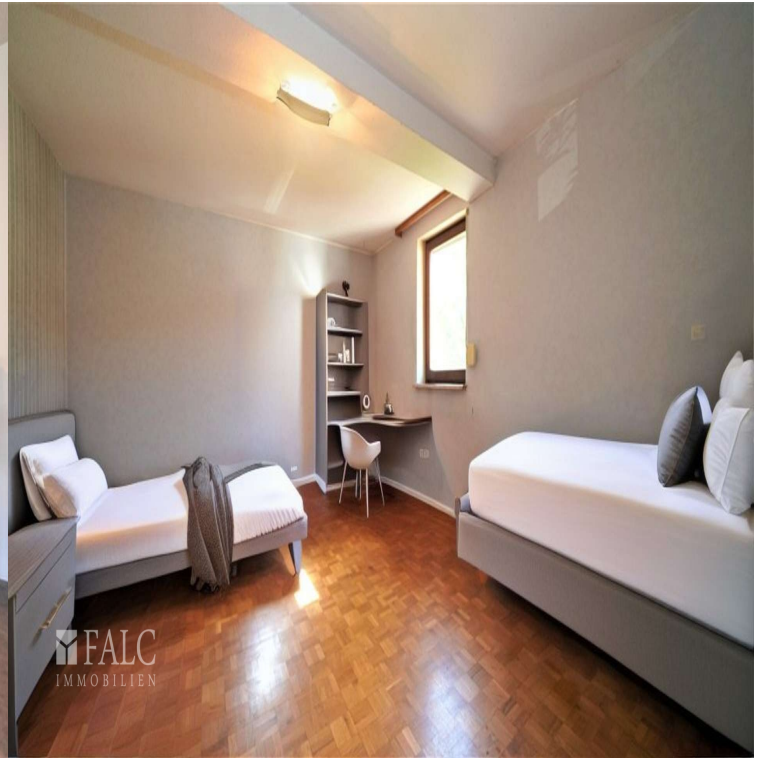
[Online ansehen](#)



WP 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)

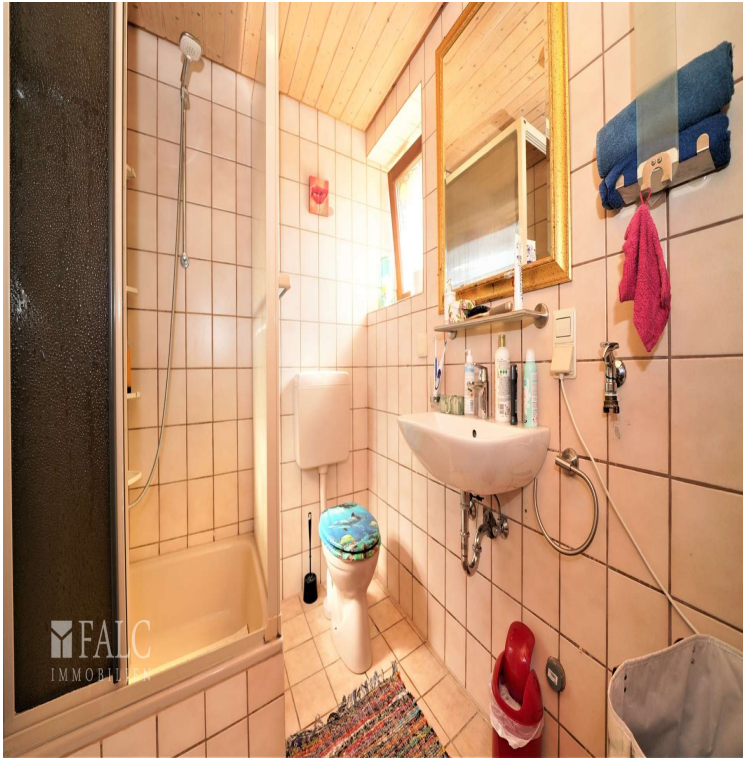
[Online ansehen](#)



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)

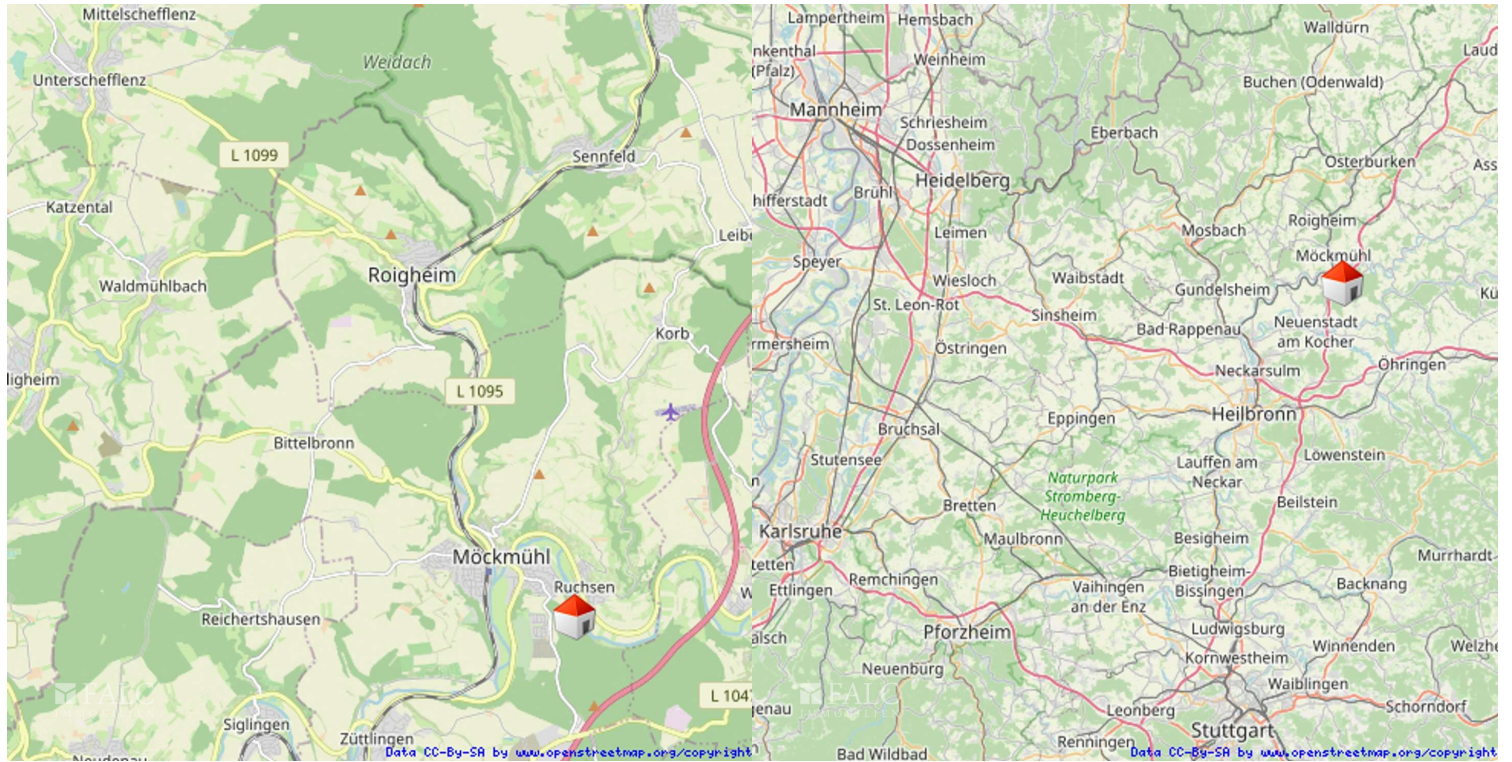
[Online ansehen](#)



# 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)

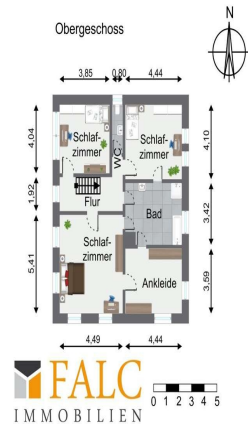
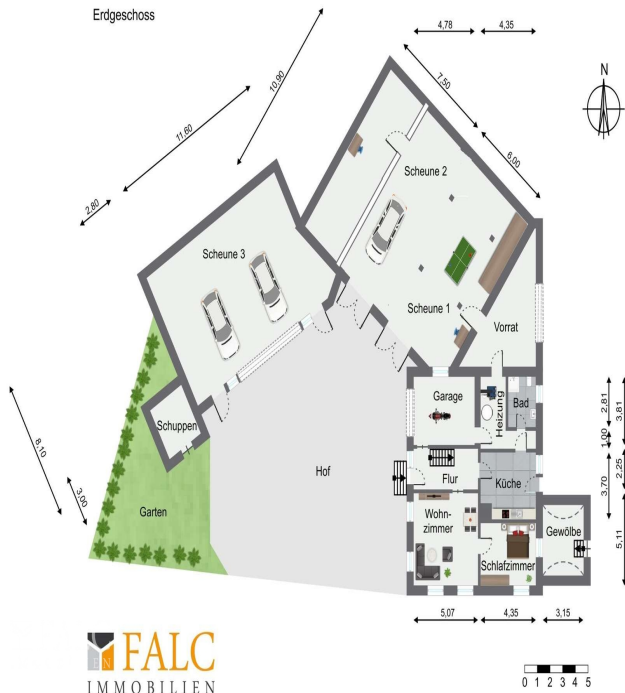
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [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](#)