



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-53953

Klein aber fein - Treten Sie ein! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

139.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-
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	64,3 m²
Nutzfläche	40,8 m²
Grundstücksfläche	93,0 m²
Gesamtfläche	105,1 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Gepflegt
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befeuerung	Öl
Klimatisiert	
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.07.2034
Energiebedarf	175
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	30.07.2024
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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Herbolzheim, einem schönen Teilort der Stadt Neudenau in ruhiger, idyllischer Lage.

Die Stadt Neudenau mit ihren rund 5.200 Einwohnern liegt in landschaftlich herrlicher Umgebung im unteren Jagsttal zwischen Bad Friedrichshall und Möckmühl. Erst 1975 kamen im Zuge der Gemeindereform die heutigen Ortsteile Siglingen, Reichertshausen Kreßbach und Herbolzheim dazu, wo sich auch das angebotene Objekt befindet.

Jungen Familien stehen in Neudenau vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungs- und Betreuungsangebote zur Verfügung. So wurden in den vergangenen Jahren die Betreuungsangebote für Kinder immer weiter ausgebaut und an den Bedürfnissen der Familien ausgerichtet, so finden Sie im Teilort Herbolzheim, in dem die Immobilie steht, einen Kindergarten und eine Grundschule vor. Ein reges Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und Feste wie der Gässlesmarkt oder das St. Gangolfsfest mit Pferdewallfahrt machen Neudenau und seine Ortsteile zum beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Ein Genuss für die ganze Familie ist der Ausblick von ganz oben, vom Bergfried der Ruine Heriboldisburg in Herbolzheim, über die schöne Landschaft. Gleiches gilt für einen Besuch des Freibades der Freibadfreunde Neudenau e.V., das unmittelbar am Kocher-Jagst-Radweg liegt. Wunderbare Wälder laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Man erzählt sich, dass im Sülztal bei Reichertshausen der Ursprung für das Lied "Im schönsten Wiesengrunde" von Wilhelm Ganzhorn liegt.

Sehenswert sind in Neudenau u. a. der mittelalterliche Stadtkern mit Fachwerkhäusern und Marktplatz, die barocke Stadtpfarrkirche sowie die St. Gangolfskapelle mit ihren Wandmalereien.

Die regionalen Zentren Heilbronn und Neckarsulm sind mit dem Auto und der Bahn in ca. 20 min zu erreichen. Die Autobahn A81 und A6 sind in ca. 15 Minuten erreichbar.

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

Objektbeschreibung

Rohdiamant mit Potenzial!

Heute möchte Ihnen Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn diese kleine Perle mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten in Herbolzheim/ Neudenau vorstellen. Klein - aber mein!

Dieses Haus wurde circa im Jahr 1900 auf einem 93 m² großem Grundstück erbaut und seither stetig gepflegt und auf Stand gehalten, Die Hauseingangstür wurde erst 2023 erneuert. Das besondere an diesem Objekt ist der Charme, welcher durch die Holzbalken im inneren des Hauses übertragen wird. Das gemütliche Häuschen bietet Ihnen eine Wohnfläche von circa 65 m² verteilt auf drei Stockwerke. Eine Terrasse darf natürlich auch nicht fehlen. Zusätzlich schließt dieses Immobilienangebot noch zwei praktische Schuppen im Außenbereich mit ein.

Bei den Fenstern handelt es sich um zweifach verglaste Holzfenster welche im Jahr 2011 eingesetzt wurden, einige wurden jedoch schon ausgetauscht zu Kunststofffenstern. eingebaut wurden. Geheizt wird hier mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2016.

Ein Parkplatz direkt neben dem Haus kann bei der Stadt für 10,00 € im Monat angemietet werden.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei einigen Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies dient dazu die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und dass Sie sich besser vorstellen können, wie Sie sich individuell einrichten können.

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und gestalten Sie sich Ihre eigenen 4 Wände nach Ihren Vorstellungen! Greifen Sie zu und klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Erfüllen Sie sich Ihren Wohn(t)raum.

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

Klein, aber fein - Ziehen Sie ein!

Empfangen werden Sie an einer ruhig gelegenen Straße. Sie betreten das Einfamilienhaus mit Hanglage über eine Treppe und finden im Erdgeschoss zuerst die Diele. Von hieraus gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich, die helle Einbauküche und das Badezimmer mit Tageslicht.

Im Dachgeschoss befindet sich aktuell das Schlafgemach. Eine eigene Etage für Ihre Träume. Hier ist noch genügend Platz, um eine Garderobe einzurichten.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum und zwei praktische Abstellräume. Diese bieten Ihnen genügend Platz um Ihr Hab und Gut abzustellen oder auch sich eine Waschküche einzurichten.

Auf den Böden des Hauses finden Sie aktuell pflegeleichtes Laminat, Korkboden und Fliesen vor.

***Sie wollen mit diesem Rohdiamant ein neues Kapitel beginnen? Dann schicken Sie uns jetzt eine Anfrage und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin! Gerne können Sie sich die Lage auch schon einmal von anschauen, mit Hilfe unseres 360° Immobilienrundgangs. Geben Sie hierzu einfach den folgenden Link in die Suchzeile Ihres Browsers ein:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/3087065>***

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

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. 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

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

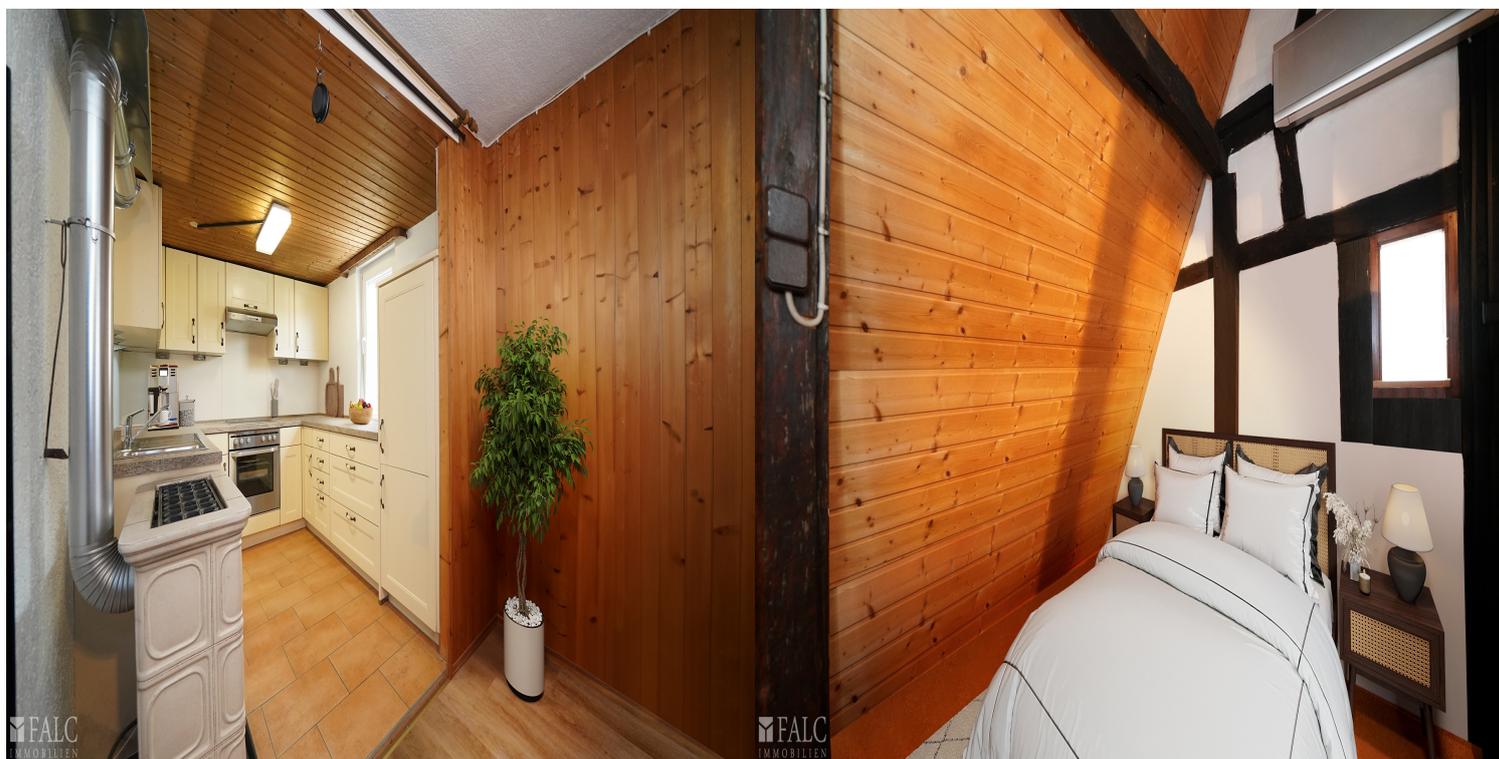
[Online ansehen](#)



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](#)



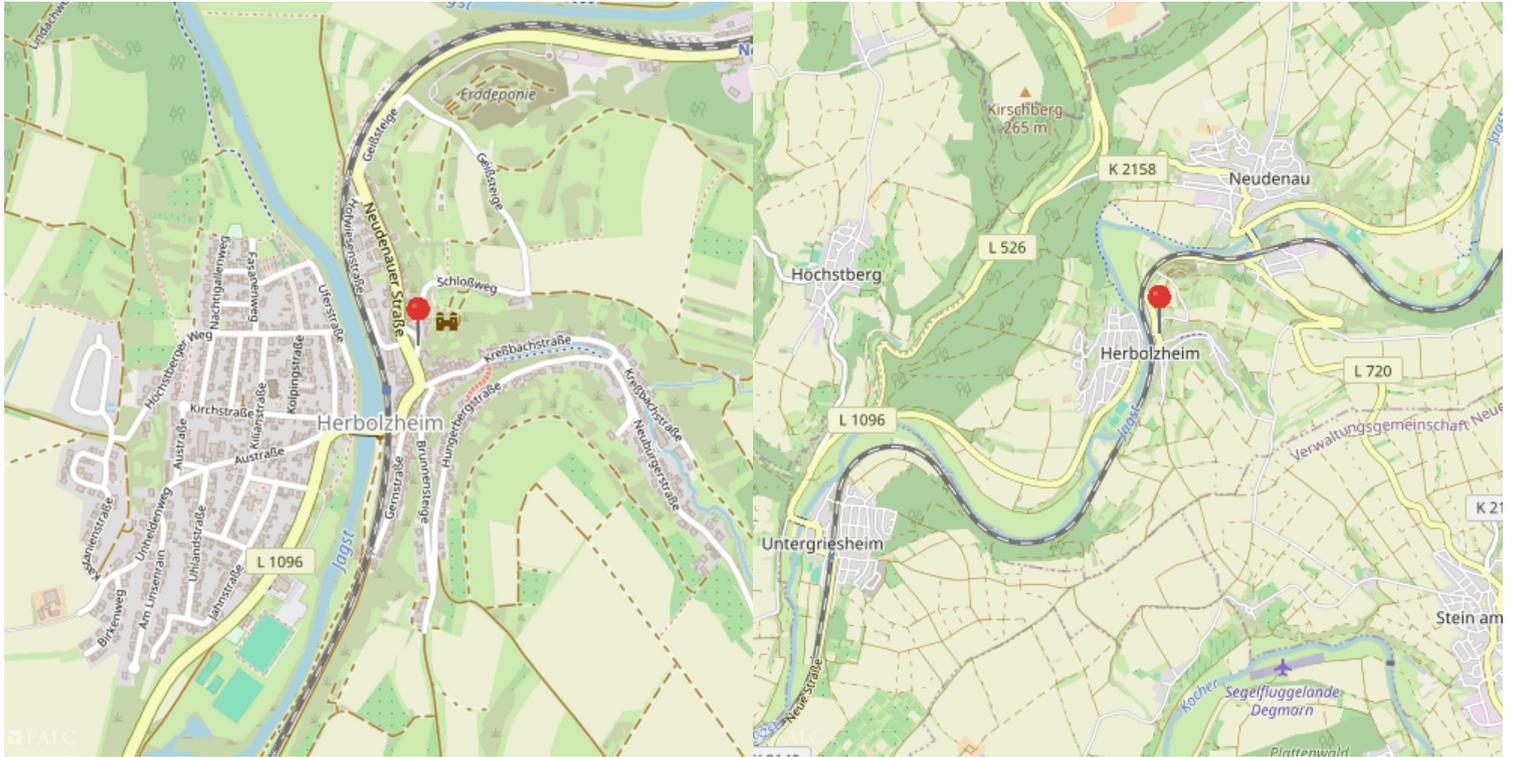
WP



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](#)

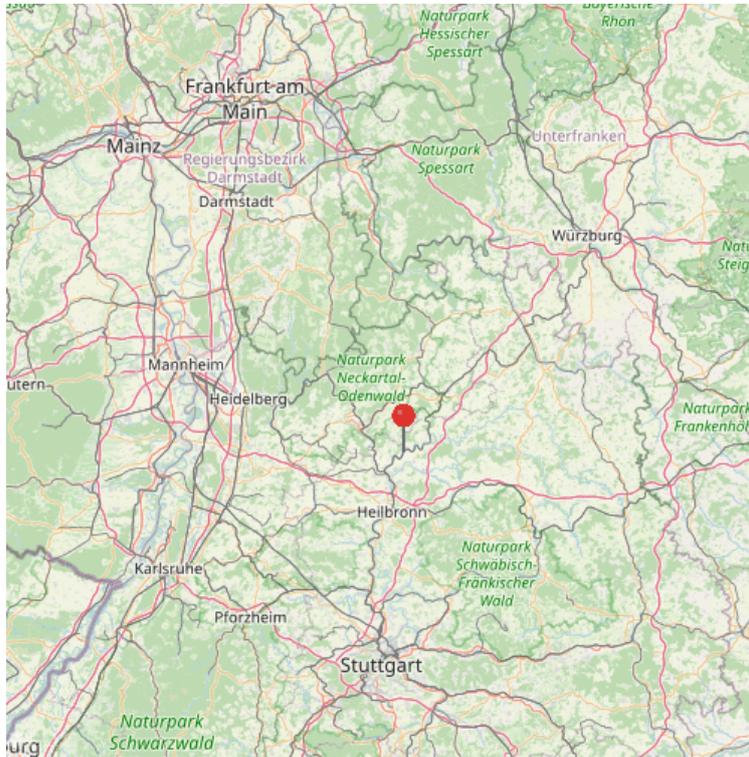


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

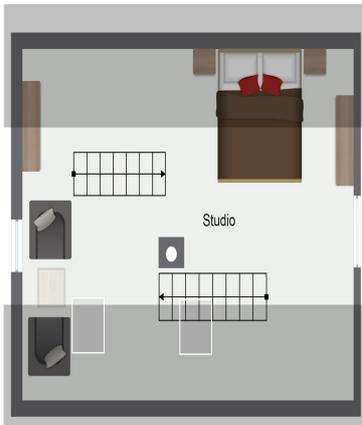
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN

7,20

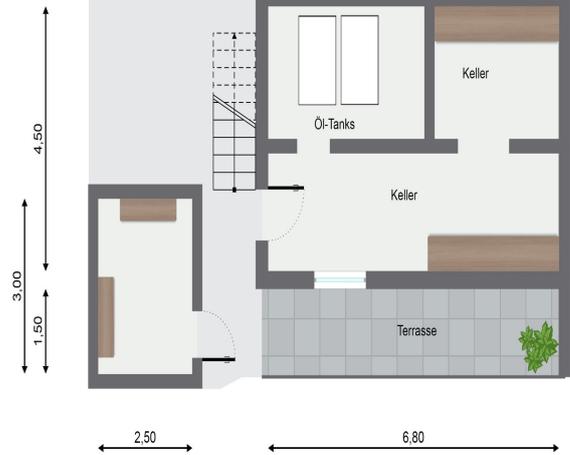


Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN

3,80

3,00



Kellergeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)