



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-62678

Ankommen und wohlfühlen! - FALC Immobilien

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**430.000,00 €**

**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](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>115,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>59,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>585,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>174,9 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>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>25.04.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>27</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>25.04.2024</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

*Diese charmante Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen Straße am Waldrand im idyllischen Olnhausen und profitiert von einem einzigartigen, ländlichen Charakter, der durch die grüne Umgebung unterstrichen wird. Die ruhige Wohngegend ist ideal für Familien und Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und dennoch gut angebunden sein möchten.*

*Die nahe gelegene Bushaltestelle, die sich nur ca. 200 Meter entfernt befindet, ermöglicht eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und gewährleistet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Städten. Für die individuelle Mobilität bietet sich die Nähe zur Autobahn A81 an, die in ca. 15 km schnell zu erreichen ist und somit eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz darstellt.*

*Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in der näheren Umgebung, was die Attraktivität dieses Standorts für Familien und Berufstätige zusätzlich steigert. Ein besonderer Vorteil für Familien ist der unweit gelegene Kinderspielplatz Schäferwasen, der nur ca. 200 Meter entfernt ist. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Eltern entspannen.*

*Einer der herausragenden Punkte ist die Nähe zur Natur, die zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und entspannende Spaziergänge bietet. Sportliebhaber werden die hervorragenden Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten zu schätzen wissen.*

*Das nächste kulturelle Highlight ist ebenfalls nicht weit entfernt und macht den Standort zu einem perfekten Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitgestaltungen. Der nächste internationale Flughafen ist Stuttgart und kann in ca. 90 Minuten erreicht werden, was den Standort auch für Pendler und Vielreisende attraktiv macht.*

*Die Straße selbst zeichnet sich durch ihren ländlichen und harmonischen Charakter aus, gesäumt von traditioneller Architektur, die den Charme der Umgebung eindrucksvoll widerspiegelt. Mit einer sehr niedrigen Leerstandsquote bietet die Gegend ein lebendiges und gut integriertes Umfeld für neue Bewohner.*

## Objektbeschreibung

*Ankommen, einrichten, wohlfühlen...*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien freut sich, Ihnen dieses tolle Immobilienangebot unterbreiten zu dürfen. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein neues freistehendes Einfamilienhaus mit vorbereiteter Einliegerwohnung welches im Jahr 2022 auf einem 585 m<sup>2</sup> großem Grundstück erbaut wurde. Das Haus bietet Ihnen aktuell eine reine Wohnfläche von knapp*

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

**116 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen. Insgesamt hat das Haus sieben Zimmer, davon können sechs als Schlafzimmer genutzt werden.**

**Geplant waren bei diesem Objekt noch zwei Terrassen, eine angrenzend an den Wohn- und Essbereich und die andere, wie im Grundriss gezeichnet, vor der Küche und dem Essbereich.**

**Durch die Bauweise am Hang befinden sich im Untergeschoss teilweise Kellerräume, aber auch die vorbereitete Einliegerwohnung, welche sich aktuell noch im Rohbau befindet. Sobald die Einliegerwohnung fertiggestellt ist, können hier noch circa 40,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich generiert werden. Natürlich können Sie hier Ihren Einrichtungsfantasien freien Lauf lassen und auch einen Hobby-, Fitness-, oder Partyraum im Untergeschoss realisieren. Ideal würde sich das untere Stockwerk auch für den eigenen Bereich für etwas ältere Kinder eigenen, oder auch für Menschen, die schon ein hohes Alter erreicht haben. Im Untergeschoss befindet sich ebenfalls noch ein praktischer Vorratsraum und der Heizraum mit der Wärmepumpe, der Lüftungsanlage und der Wasserenthärtungsanlage. Die Luft-Wärmepumpe mit Lüftungsanlage arbeitet energiesparend und sorgt ebenfalls für frische Luft im Haus. Durch die moderne Heizung und die Bauart des Hauses erreichen wir hier eine Energieeffizienzklasse von A+. Beheizt wird das gesamte Haus durch Fußbodenheizung.**

**Die Fenster sind im ganzen Gebäude aus PVC mit Dreifachverglasung und jedes Fenster hat einen Rollladen. Die Wände des Hauses sind Außen wie Innen überwiegend in schlichtem Weiß gehalten, eine perfekte Grundlage für die individuelle Einrichtung. Die Böden des Hauses sind mit pflegeleichten Fliesen und Laminat geschmückt.**

**Vor dem Haus ist ein Platz für zwei Außenstellplätze vorgesehen mit einem Weg zu dem separaten Eingang der Einliegerwohnung. Hinter dem Haus wurde eine ruhige, schöne Terrasse, welche direkt an den Garten grenzt, vorgesehen.**

**Der Keller der Immobilie ist massiv gebaut, bei dem Erd- und Obergeschoss handelt es sich hier um ein Fertighaus von Bien-Zenker.**

**Bitte beachten Sie, dass es sich bei einigen Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies tun wir um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und Ihnen zu helfen, damit Sie sich die Räume eingerichtet besser vorstellen können.**

**Das klingt interessant und könnte genau das Richtige sein? Verschaffen Sie sich hier den ersten Eindruck und genießen Sie den virtuellen 360° Immobilienrundgang von FALC Immobilien:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107530>**

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

## **Ausstattung**

*Wenn Blicke in die Ferne schweifen können...*

*... dann entsteht Raum für die Zukunft!*

*Ihr neues Zuhause am Waldrand von Olnhausen begrüßt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich. Hier ist der perfekte Platz für Ihre Garderobe. Von hieraus führt eine Holztreppe in Anthrazit nach oben in das Obergeschoss und eine geflieste Treppe hinab in das Untergeschoss. Ebenfalls befindet sich direkt an den Flur angrenzend auch das moderne Gäste WC mit ebenerdiger Dusche Tageslicht.*

*Vom Flur aus gelangen Sie auch in den hellen, offenen Wohn- und Essbereich mit der modernen Küche, sowie in das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Eine eingebaute Spülmaschine, einen Ofen, ein Kochfeld mit Dunstabzug, ein Spülbecken, Arbeitsflächen und viel Stauraum. Von der Küche und vom Essbereich aus nach draußen hin finden Sie bodentiefe Fenster, beziehungsweise Balkontüren da hier ein Balkon vorgesehen war. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die vorbereitete Terrasse und dann in den weitläufigen Garten.*

*Gehen Sie nun in das Obergeschoss über die dunkle Holztreppe gelangen Sie ebenfalls in einen hellen Flur, welcher Ihnen Zugang zu allen Räumen im Obergeschoss bietet. Hier oben befindet sich Ihre Schlafoase mit integriertem Ankleidezimmer und das herrliche, große Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und einem Doppelwaschtisch. Des Weiteren gibt es im Obergeschoss noch zwei Schlafzimmer, die als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Durch den sehr hohen Kniestock gibt es selbst im Obergeschoss kaum Schrägen.*

*Insgesamt ist das Haus sehr praktisch und komfortabel geschnitten, sodass Sie Ihre Einrichtungswünsche problemlos verwirklichen können.*

*Konnten wir Ihr Interesse wecken? Hervorragend! Jetzt fehlt nur noch eine gemeinsame Besichtigung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

**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

## 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: [www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm](http://www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm) 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)

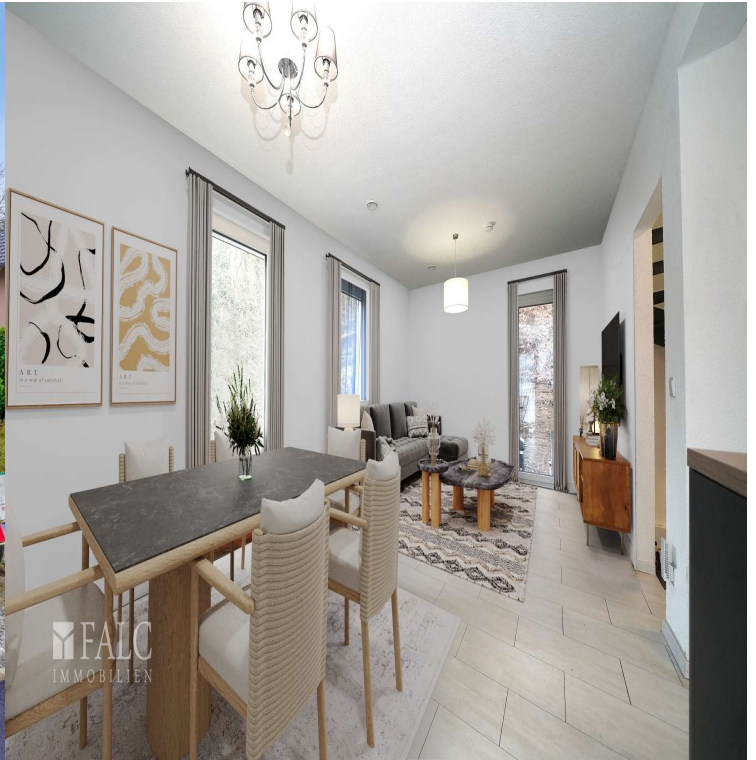
[Online ansehen](#)



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

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

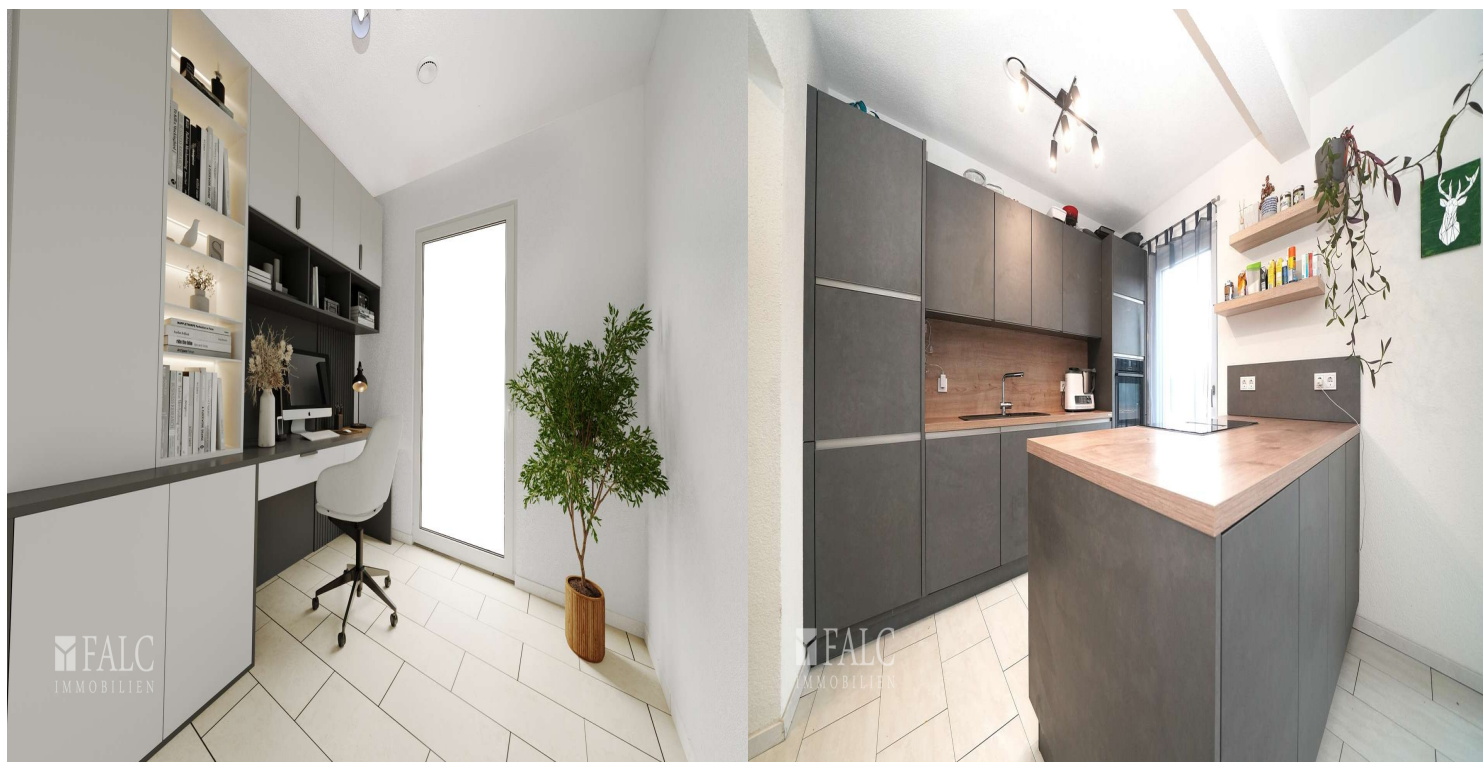
[Online ansehen](#)



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

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

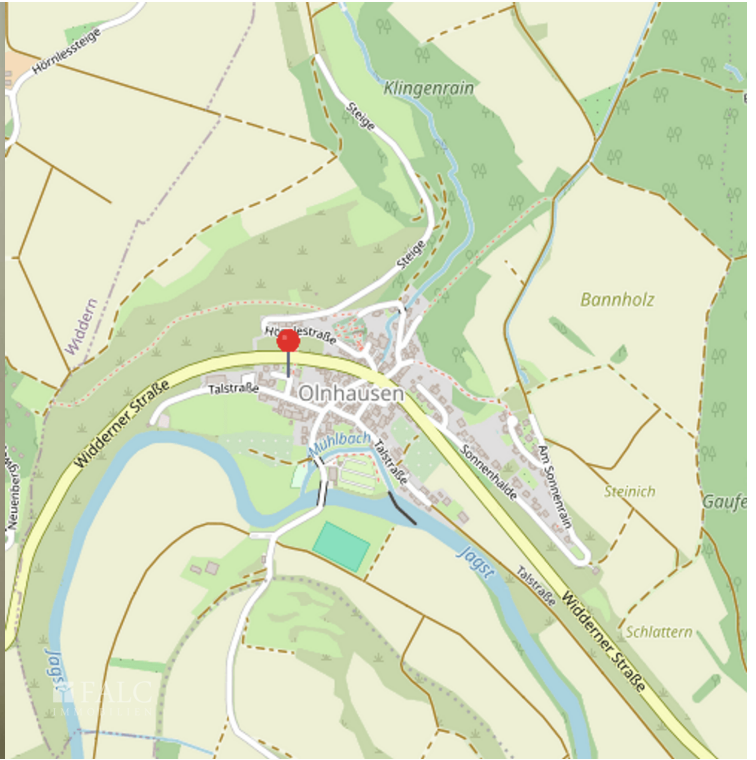
[Online ansehen](#)



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)

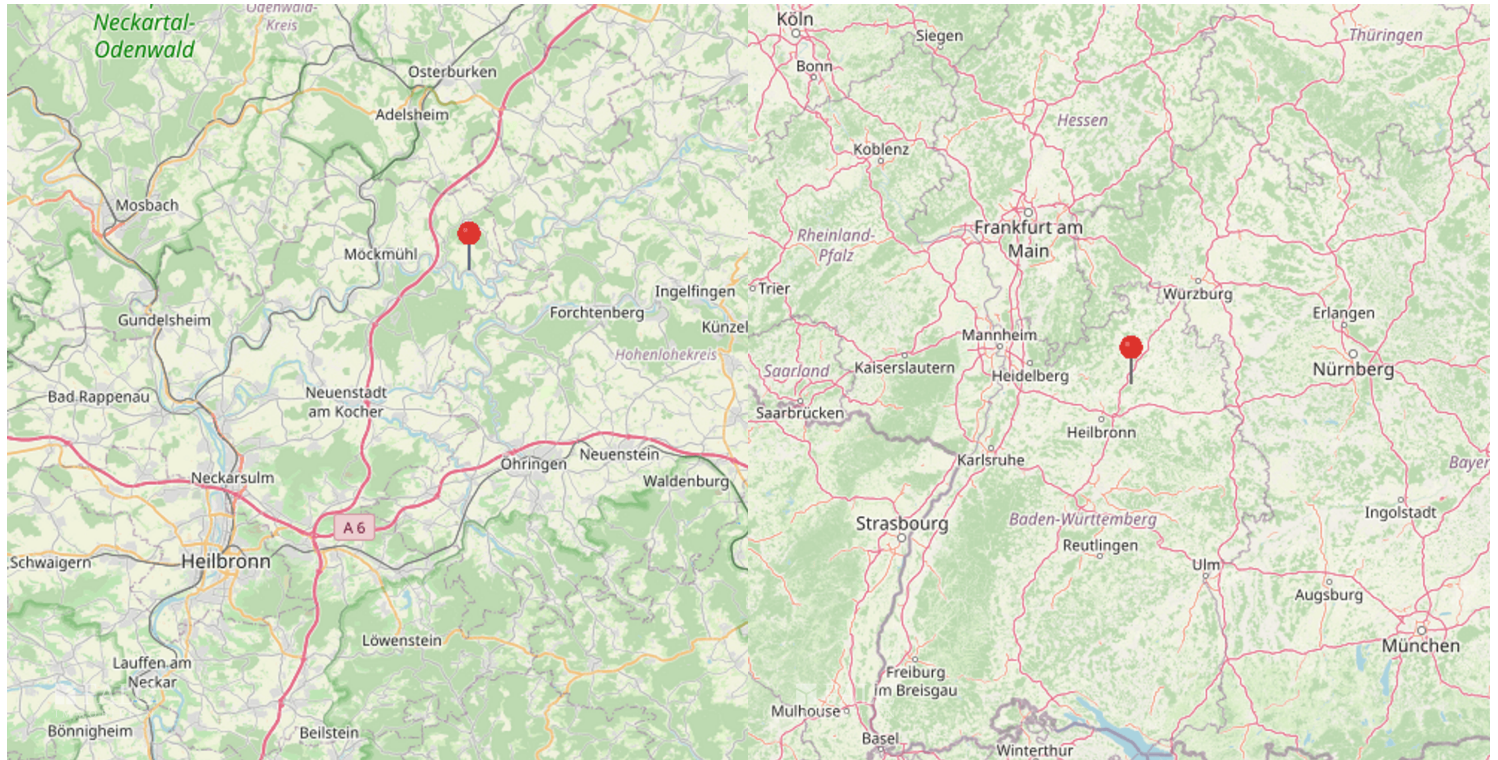
[Online ansehen](#)



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

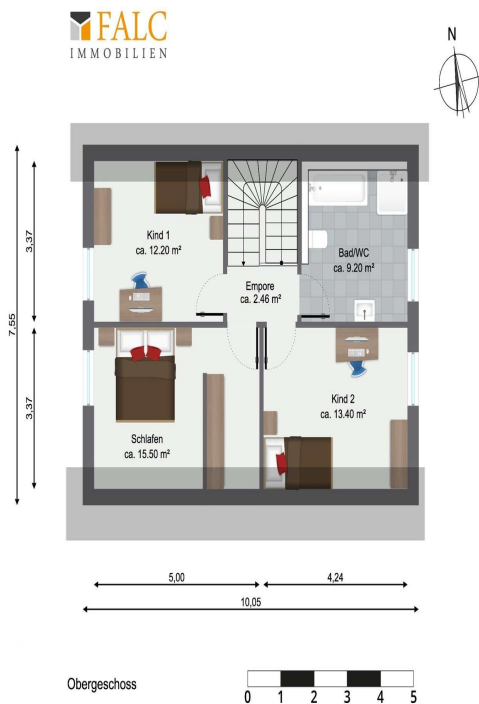
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)

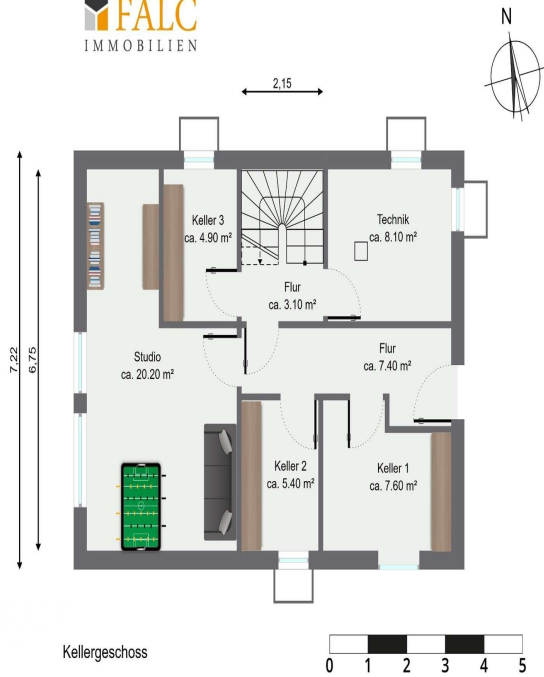


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



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](#)