



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-65739

Mit Charme und Scheune - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

349.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.860,00 €

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	122,0 m²
Grundstücksfläche	598,0 m²
Gesamtfläche	162,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1845
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	1995
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

23.03.2035

197

Gas

F

24.03.2025

2014

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

Natürliches Nordheim

Nordheim, dessen verhältnismäßig kleine Gemarkung (ca. 1270 ha) östlich an den Alt-Neckar stößt und sich westlich bis auf die Höhen des Heuchelbergs erstreckt, dürfte in der Zeit der fränkischen Staatskolonisation entstanden sein und ist uraltes Siedlungsgebiet, wie entsprechende Funde belegen.

Noch vor 1380 kam der Ort an Württemberg, bildete bis 1803 die nördliche Landesgrenze und zählte bis 1938 zum Amt bzw. Oberamt Brackenheim. Im 30-jährigen Krieg und 1693/94 durch die Franzosen wurde Nordheim wiederholt und weitgehend zerstört. 1810 fielen einem Großbrand die Kirche und 47 Gebäude zum Opfer. Nach der Eröffnung der unteren Neckarbahnlinie Heilbronn-Bietigheim im Jahre 1848 entwickelte sich Nordheim aus der alten Ortslage heraus zunächst in Richtung Bahnstation.

In den letzten Jahren wurden attraktive Neubaugebiete hauptsächlich südwestlich in Richtung Zabergäu und östlich in Richtung Heilbronn geschaffen.

Durch die Nähe zum Oberzentrum Heilbronn hat sich die einst hauptsächlich landwirtschaftlich geprägte Gemeinde schon früh zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt, in der aber vor allem der Weinbau noch eine große Rolle spielt. Die Erzeugnisse der Wengerter aus den Einzellagen Sonntagsberg und Gräfenberg sind wohl allen Kennern ein Begriff. Kunsthistorisch bemerkenswert ist das bischöflich wormsische Rokoko-Pfarrhaus von 1763 sowie das 1593 erbaute alte Rathaus, das einst auf jetzt zugemauerten Rundbogen stand.

Für Familien gibt es in der Umgebung viel zu erleben: Die Angebote reichen von Freizeitparks über Erlebnisbäder, interaktive Museen und Tierparks bis hin zu spannenden Erlebnispfaden und kindgerechten Stadtführungen.

Hier im Heilbronner Land erhalten Kinder eine kostenlose Hanni Hummel Club Karte. Mit dieser sammeln sie Club Herzen bei vielen Ausflugszielen. Ist die Karte voll, bekommen die Kinder eine Urkunde und nehmen an einer großen Jahresverlosung mit vielen Preisen teil.

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie ziehen mit Ihrer Familie in ein Haus, das all Ihre Wünsche erfüllt.

Andreas Franzke von FALC Immobilien bietet Ihnen genau das und noch viel mehr. Hier erhalten Sie nicht nur ein charmantes Zuhause, sondern ein echtes Familienparadies.

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

Auf circa 122 Quadratmetern Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5,5 Zimmer, die Ihnen genügend Platz für all Ihre Bedürfnisse bieten. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen. Der großzügige Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie ein, während die separate Küche der perfekte Ort ist, um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Ein Highlight dieses Anwesens mit circa 598 m² Grundstücksfläche ist die großzügige, mehrstöckige Scheune, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Werkstatt, Atelier oder zusätzlicher Stauraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Dank des Sandstein-Gewölbekeller können Sie hier Vorräte und gute Tröpfchen bei annähernd ganzjährig gleichbleibenden Temperaturen lagern.

Zwei Tageslichtbäder, eines mit Wanne, eines mit Dusche, stehen für die Morgenroutine bereit, für den Komfort gibt es ein praktisches, separates WC, sodass es keine lästigen Störungen beim Entspannen gibt.

Beheizt wird dieses Juwel mit einer zentral gesteuerten Gas-Heizung aus 2010. Die doppelt verglasten Fenster mit Holz-Rahmen sorgen für viel Licht, die Böden schmücken meist pflegeleichte Fliesen und robuster Laminat.

Ursprünglich 1845 erbaut, wurden über die Jahre mehrere An- und Umbauten vorgenommen, zuletzt wurde Mitte der 90er das Bad im Obergeschoss modernisiert.

Für schnelles Internet sorgt die Deutsche GigaNetz oder Vodafone mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 200 MBit/s im Upload.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei bestimmten Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies dient dazu, dass Sie sich die Räume eingerichtet besser vorstellen können.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann. Hier können Sie Erinnerungen schaffen, die ein Leben lang halten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause.

Sie möchten schon einmal einen Blick in Ihr neues Zuhause werfen? Dann geben Sie folgenden Link in Ihr Browserfeld ein: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3110843>

Oder schauen Sie auch mal bei YouTube vorbei: <https://youtu.be/3nbtcAJZCqI>

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Hier werden Ihre Träume und Wünsche endlich wahr!

Dieses wundervolle Anwesen bietet Ihnen grenzenlose Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer Ideen jeglicher Art!

Sie parken erst einmal Ihren Fuhrpark in der Scheune oder der Garage, weitere Abstellmöglichkeiten finden Sie jeweils davor. Reparieren und Warten erfolgt dank des großen Platzangebotes bequem und kostengünstig in den Räumlichkeiten der Scheune.

Über eine stabile Holzterasse erklimmen Sie das erhöhte Erdgeschoss Ihres neuen Zuhauses. Die Diele ist dank einer praktischen Garderobe immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher verstaut.

Das offene Konzept des Wohn- und Essbereiches lässt den Raum lebendig und gemütlich wirken. Hier werden Sie und Ihre Familie schöne Stunden verbringen und manche Abende in netter Gesellschaft ausklingen lassen können.

Direkt daneben wird für die Küchenfee des Hauses das Erdgeschoss mit einer Küche abgerundet, in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen! Träumen Sie von einer modernen Küche mit allem Schnickschnack oder einer Küche im Landhausstil? Hier ist beides möglich.

Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Ausgestattet mit zwei großem Waschbecken, kommt man sich bestimmt nicht mehr in die Quere. Schaumbad, ahoi! Wenn draußen fieses Schmuddelwetter herrscht, dann gibt es nichts Schöneres, als ein wohlig warmes Schaumbad zu nehmen. Hieraus können Sie neue Kraft tanken, pure Entspannung und vollkommenes Wohlbefinden entnehmen. Praktischerweise befindet sich ein separates WC auf diesem Stockwerk, daher bleiben lästige Störungen während der Entspannung aus.

Das Gäste-WC befindet sich in einem Durchgangszimmer, das mit seiner Fensterfront durchaus Wintergarten-Charakter besitzt. Hier finden auch große Dinge wie ein Bügelbrett oder der Staubsauger Platz. Der Schuppen hinter der Scheune lässt sich von hier aus erreichen, sperrige Dinge oder die Winterreifen finden dort eine Heimat.

Das Stockwerk wird komplettiert durch ein freundliches Zimmer, dass sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet. Auch könnte es sowohl als gemütlicher Rückzugsort zum Träumen,

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

Toben und Spielen für den Nachwuchs oder als Hauswirtschaftsraum genutzt werden.

Der wunderschöne Garten lädt dazu ein, dass die Kinder unbeschwert spielen, während Sie sich entspannen. Der Garten bietet auch ausreichend Platz für einen kleinen Gemüsegarten oder einen Spielplatz – die Möglichkeiten sind vielfältig. Im Winter wird der Schneemann zum Familienmitglied, im Frühling sind Sie mit der erwachenden Natur verbunden, im Hochsommer gibt es Platz für ein Planschbecken und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu einer schönen, bleibenden Erinnerung. Und wenn Sie die Sonne genießen möchten, ohne das Haus zu verlassen, steht Ihnen ein Balkon im Obergeschoss zur Verfügung, der Ihnen einen herrlichen Ausblick bietet.

Sonstiges

Im Obergeschoss bewältigt ein Tageslicht-Bad mit Dusche die Morgenroutine. Durch eine Trockenbauwand konnte hier zusätzlich eine Küche Platz finden, der obere Stock als abgeschlossene Wohneinheit fungieren. Möchten Sie den Teenie oder die Schwiegermama für mehr Privatsphäre ausquartieren oder Ihr Bankkonto mit einer zusätzlichen Geldeinnahme durch Vermietung füllen? Beides wäre möglich. 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 dreijährige helle, freundliche Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf- oder Kinderzimmer. Eines davon bietet als Durchgangszimmer seine Funktion als begehrter Kleiderschrank geradezu 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 einem nicht ausgebauten Spitzboden halt einen großzügigen Rückzugsort bereit. Richten Sie sich hier ein Home-Office ein oder gönnen Sie Ihrem Teenie einen Partyraum für sich und dessen Freunde. 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! Gehen Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! die gleiche Temperatur herrscht, perfekt für das feine Tropfenchen Wein.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de. Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine neuen Besitzer! Schicken Sie uns direkt eine Anfrage zur Besichtigung.

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 oder kontaktieren Sie uns.

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](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

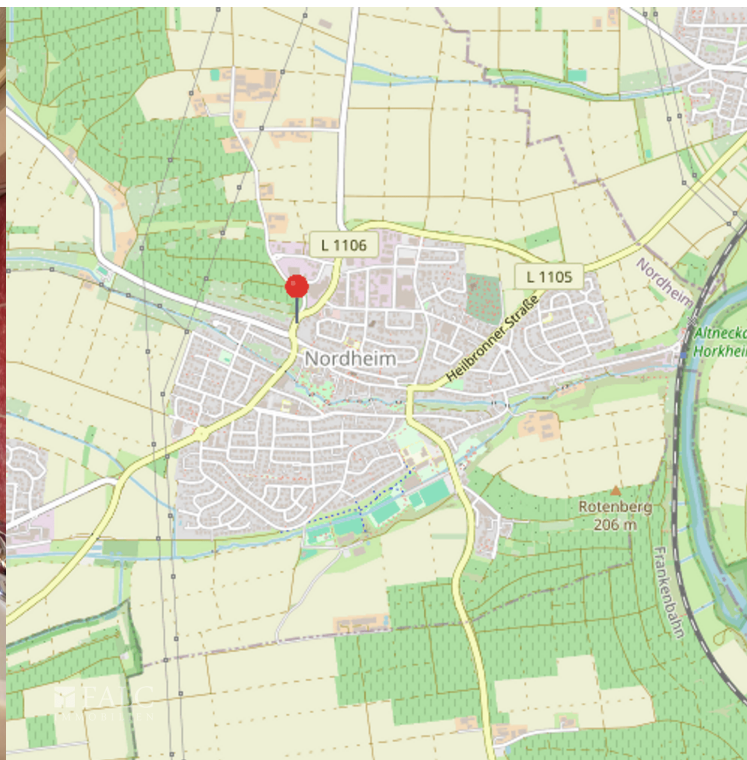
[Online ansehen](#)



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

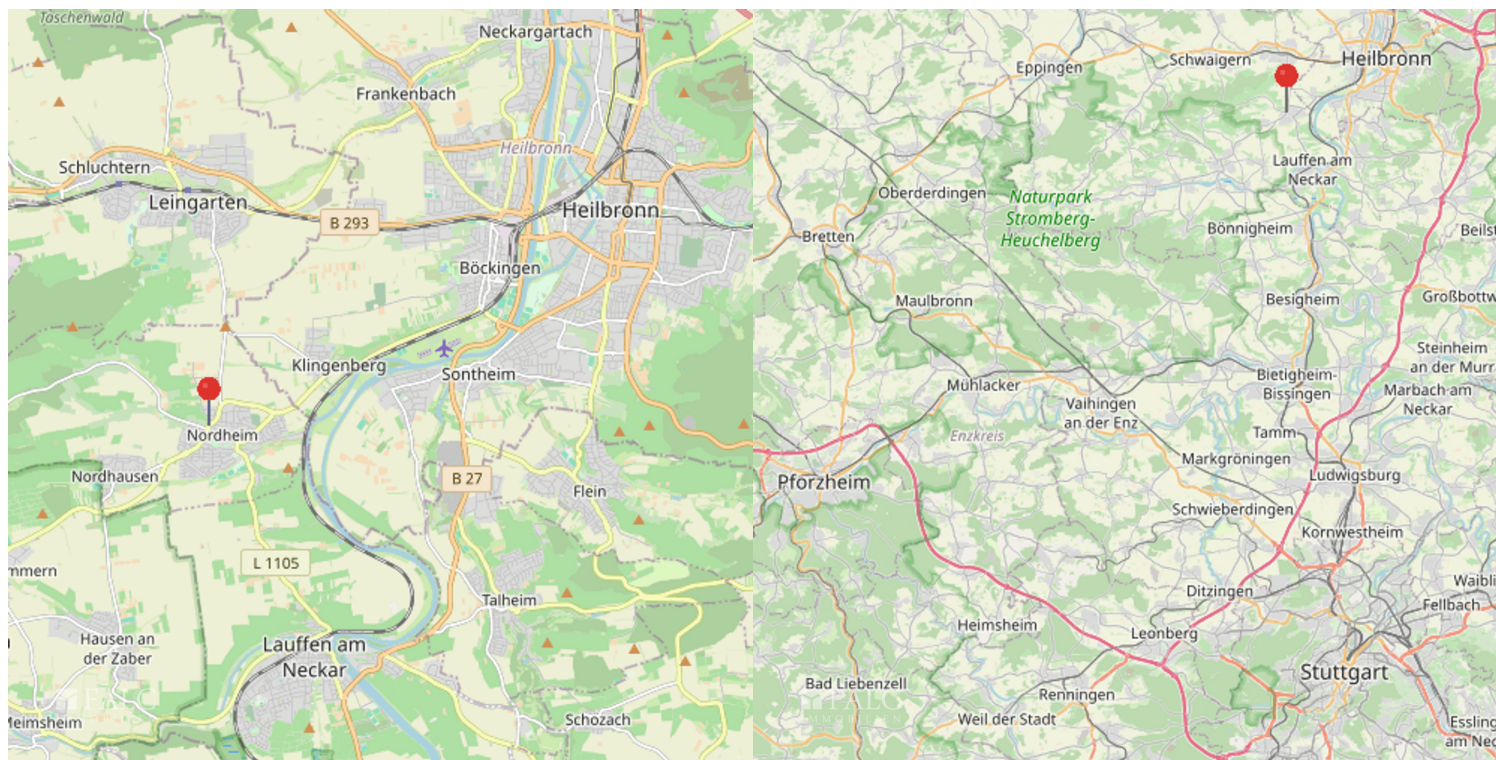
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 13/14



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](#)