



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-68936

Halbes Haus, volles Glück - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

540.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.750,00 €

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	144,0 m²
Nutzfläche	33,8 m²
Grundstücksfläche	271,0 m²
Gesamtfläche	200,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
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

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

25.06.2035

95 kWh/(m²*a)

Ja

Flüssiggas

C

26.06.2025

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

Wein, Wald, See und Berge - In Obersulm werden alle Sinne verwöhnt!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Affaltrach, einem Ortsteil der Gemeinde Obersulm, zu welcher auch die angrenzenden Ortschaften Willsbach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach und Weiler gehören. Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See. Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, alle Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.

Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z.B. der nahegelegene, 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre.

Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.

Aufgrund der hervorragenden Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Obersulm liegt an der B 39 von Heilbronn nach Mainhardt und mit den Bahnhöfen Willsbach und Eschenau sowie den Haltepunkten Sülzbach, Sülzbach Schule, Affaltrach und Wieslensdorf an der Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn. Seit dem Dezember 2005 fährt dort im halbstündigen Takt die Linie S4 der Stadtbahn Heilbronn von Öhringen über Heilbronn bis nach Karlsruhe.

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

Ein Haus zum Verlieben - greifen Sie zu!

Hier kann Ihr Traum wahr werden! Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen hier eine pfiffig geschnittene Doppelhaushälfte in Obersulm-Affaltrach, welches die Herzen von Familien und Individualisten höher schlagen lässt.

Idyllisch gelegen verbindet dieses Schmuckstück ein umfangreiches Raumangebot mit einem repräsentativen Ambiente. Das Haus erstreckt sich mit rund 144 m² Wohnfläche auf insgesamt 3 Etagen auf einem Grundstück mit 270 m².

Zusätzlich erwartet Sie im Untergeschoss eine Sauna, ein Hobbyraum und eine Waschküche, im Süden eine Terrasse mit Garten, eine Garage mit Durchgang zum Garten und ein Stellplatz.

Die Fußböden sind mit hellem Laminat und pflegeleichten Fliesen geschmückt. Doppelt verglaste Fenster mit PVC-Rahmen sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, beheizt wird dieses Schmuckstück mit Flüssiggas über eine Zentralheizung von Viessmann.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser sind sogar 2.500 MBit/s im Download möglich.

**Lehnen Sie sich zurück und genießen Sie sich schonmal einen Moment in Ihrem neuen Zuhause. Geben Sie hierfür einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3120242>**

Ausstattung

Treten Sie ein, fühlen Sie sich wohl!

Ihr neues Zuhause befindet an einem ruhigen Wohngebiet am Mühlrain in Obersulm-Affaltrach. Hier können sich Ihre Kinder mit Freunden austoben, eine großzügige Garage schützt Ihren PKW vor Wind und Wetter.

Die Diele im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für praktische Garderobenschränke, alles bleibt aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich gleich daneben.

Das Wohnzimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront mit Zugang zur Südterrasse hell und einladend. Im Winter sorgt der Kaminofen für knisternde

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

Lagerfeuerstimmung. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten. Bei der Gestaltung der Außenanlage können Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen. Ein Garten gen Süden verspricht ausgiebige Sonnenbäder, die Terrasse verfügt bereits über eine vorbereitete Überdachung für besonders sonnige Tage.

Ein abgetrennter Bereich eignet sich durch den Erker-Charakter wunderbar als Essecke, lichtdurchflutet und gemütlich.

Direkt daneben wird für den Hobbykoch des Hauses das Erdgeschoss mit einer großzügigen Küche abgerundet, in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen! Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, ein großzügiger Kühlschrank beherbergt frische Waren. Natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen auf angenehmer Körperhöhe, das leistungsstarke Cerankochfeld ist kombiniert mit einem Dunstabzug, der Dampf und unangenehme Gerüche nach draußen transportiert. Der Vorratsraum neben der Garderobe lässt sowohl größere Einkäufe zu als auch große Dinge wie den Staubsauger verschwinden.

Im Obergeschoss finden Sie drei helle, freundliche Zimmer vor, die sich aufgrund der Größe hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht und Luft herein. Richten Sie sich hier einen gemütlichen Rückzugsort ein oder entfalten Sie sich dort mit Ihrem Hobby.

Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Sie verfügt über Tageslicht, eine Dusche für Erfrischungen am Morgen und eine zu Schaumbädern einladende Badewanne. Freuen Sie sich über eine Toilettenschüssel und ein Bidet, ein großes Waschbecken mit praktischem Sims für Stylingprodukte komplettiert das weiß geflieste Reich mit grauen Akzenten.

Weiteren Stauraum finden Sie in praktischen Einbauschränken in der Wendeltreppe integriert, für sperrige, selten genutzte Dinge wie die Winterreifen befindet sich ein Abstellraum im Untergeschoss.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet Ihnen für das gesunde Schwitzen eine Sauna für 4 Personen. Für die Kneipp-Dusche danach befindet sich direkt daneben eine Dusche, selbstverständlich auch mit Warmwasseranschluss. Spielen Sie gerne Billard oder Tischkicker? Schauen Sie sich mit Freunden gerne ein Fußballspiel oder ein Formel-1-Rennen an? Hierfür haben Sie ab sofort einen Hobbyraum im Untergeschoss. Nebenan freut sich die Haushaltsfee über eine praktische Waschküche.

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

Ein besonderes Highlight ist das große Dachgeschoss, der weiteren Wohnraum für Sie bereithält. Sie benötigen ein weiteres Schlafzimmer für den Teenie oder die Schwiegermama? Oder träumen Sie von einem Ankleidezimmer? Der Gatte benötigt ein Homeoffice? Kein Problem, richten Sie sich nach Ihren individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Dieses Haus ist zum Verlieben und verspricht tolle Aussichten. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche Anfrage. Machen Sie sich Ihren Traum endlich wahr.

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, 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: 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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN **Zum Exposé**

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



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

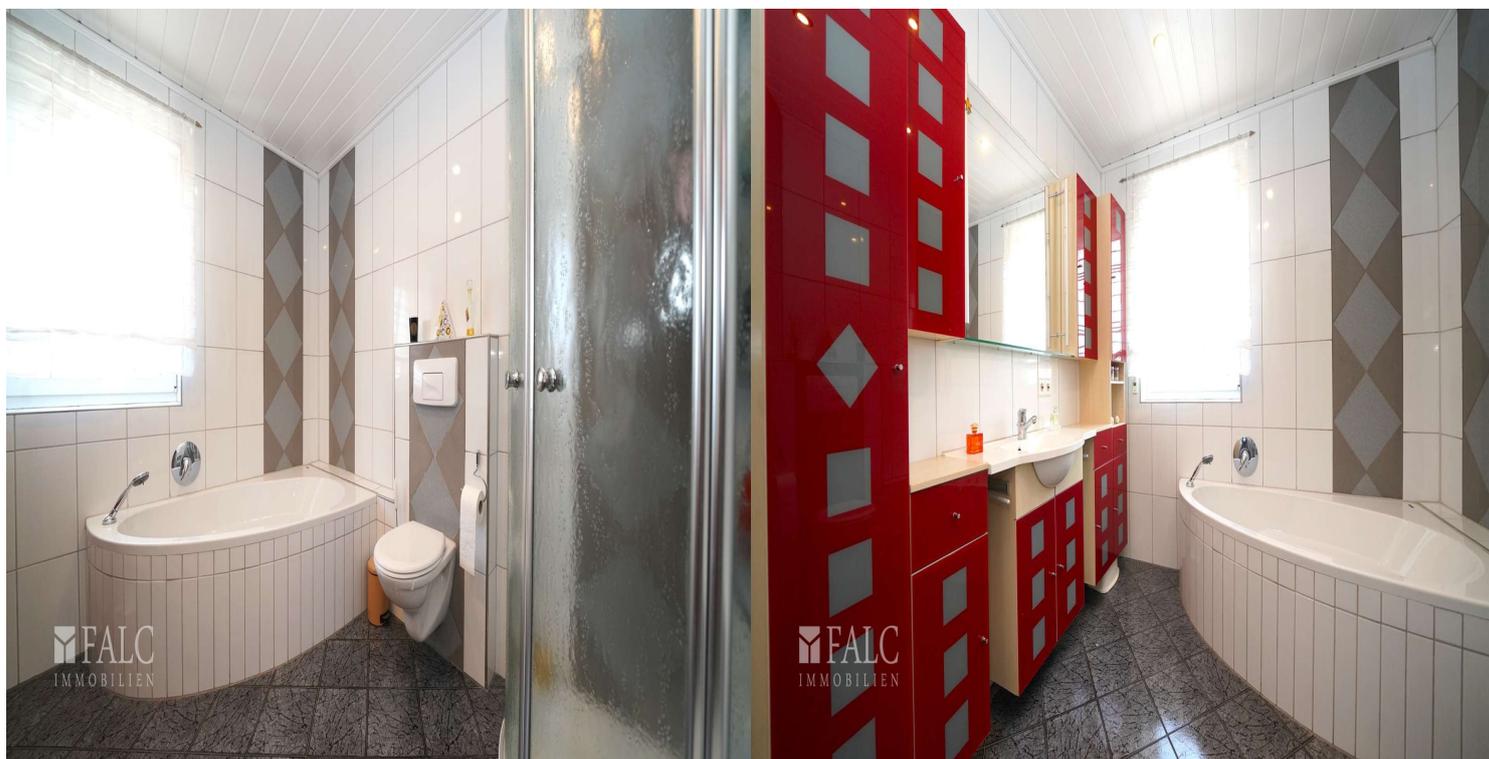
[Online ansehen](#)



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

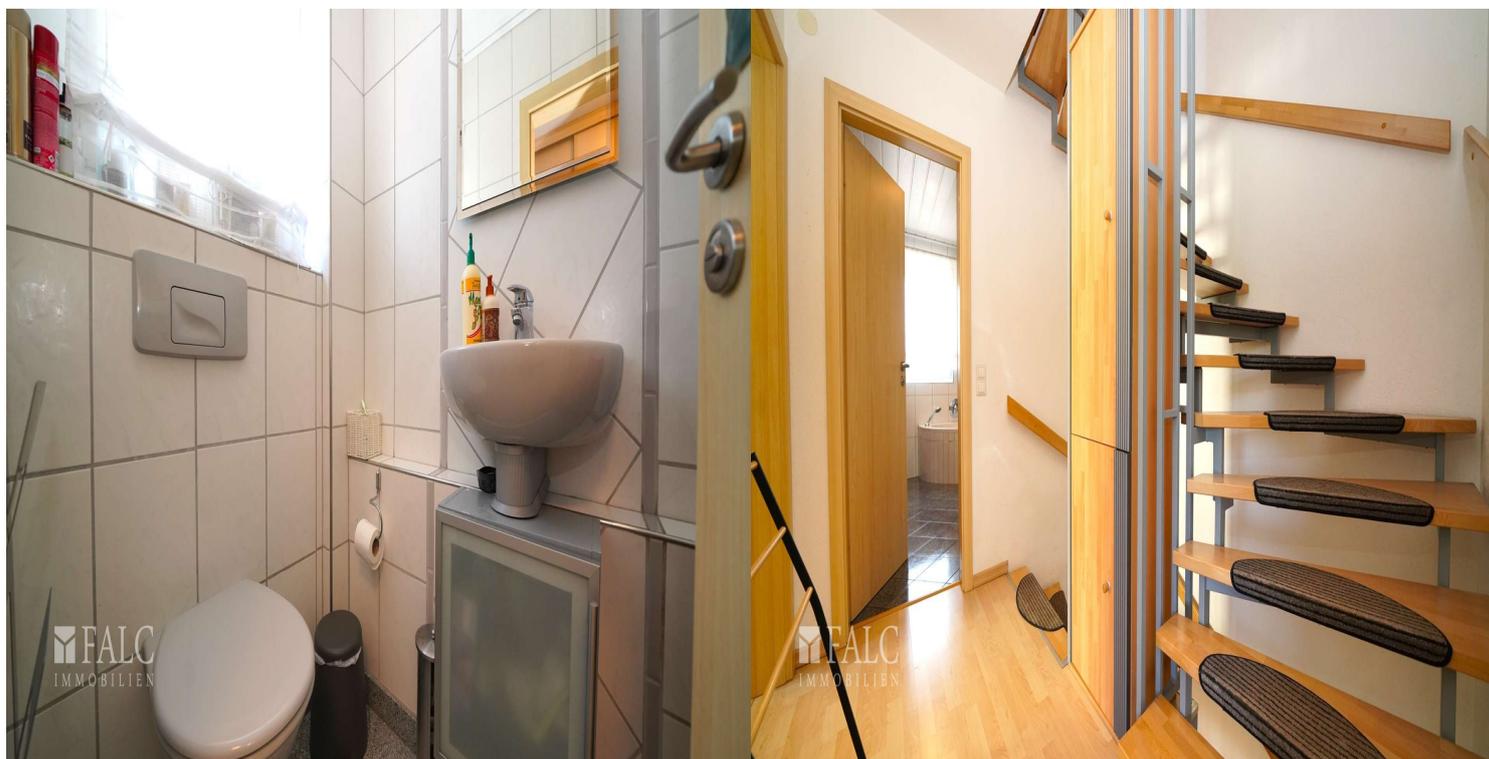
[Online ansehen](#)



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

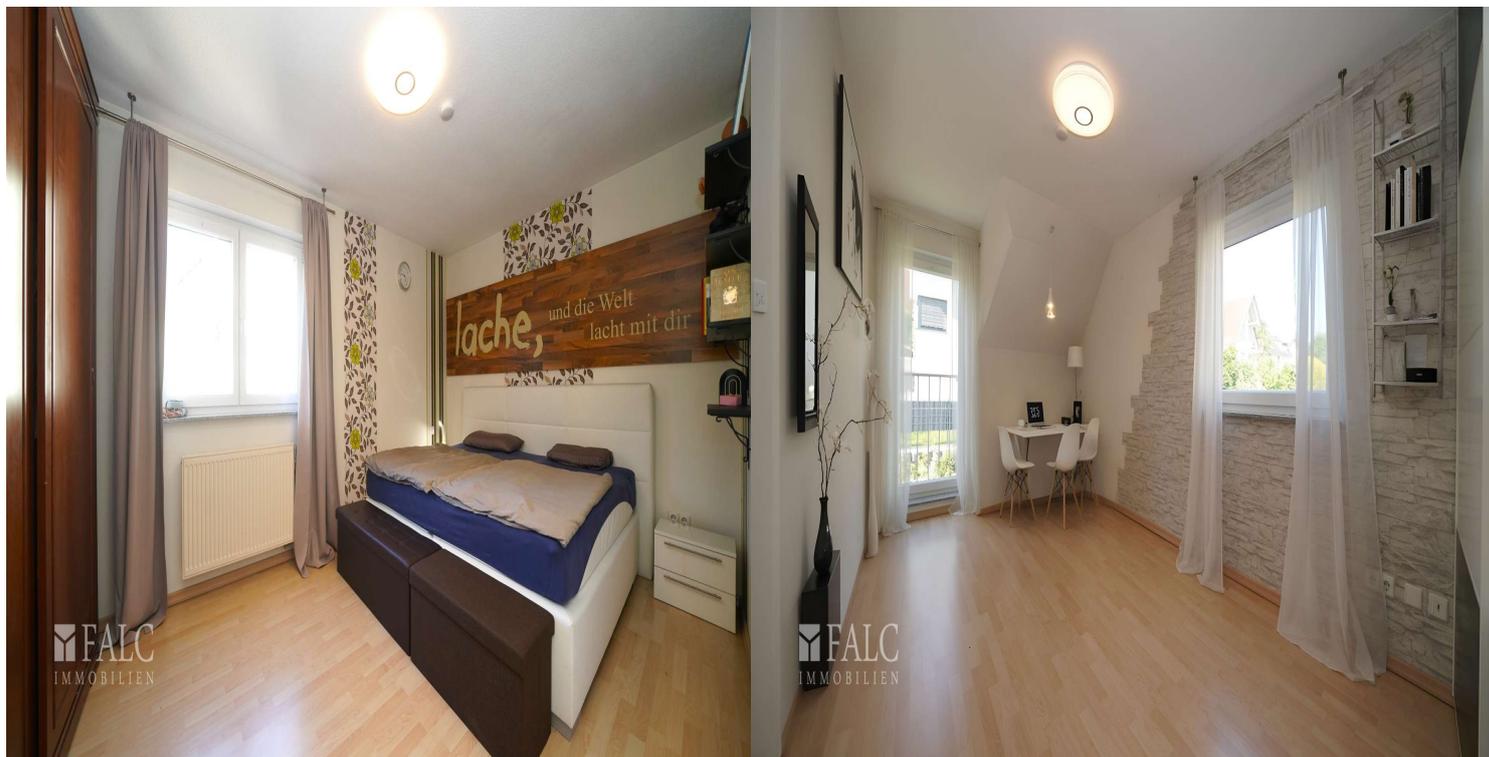
[Online ansehen](#)



WP 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

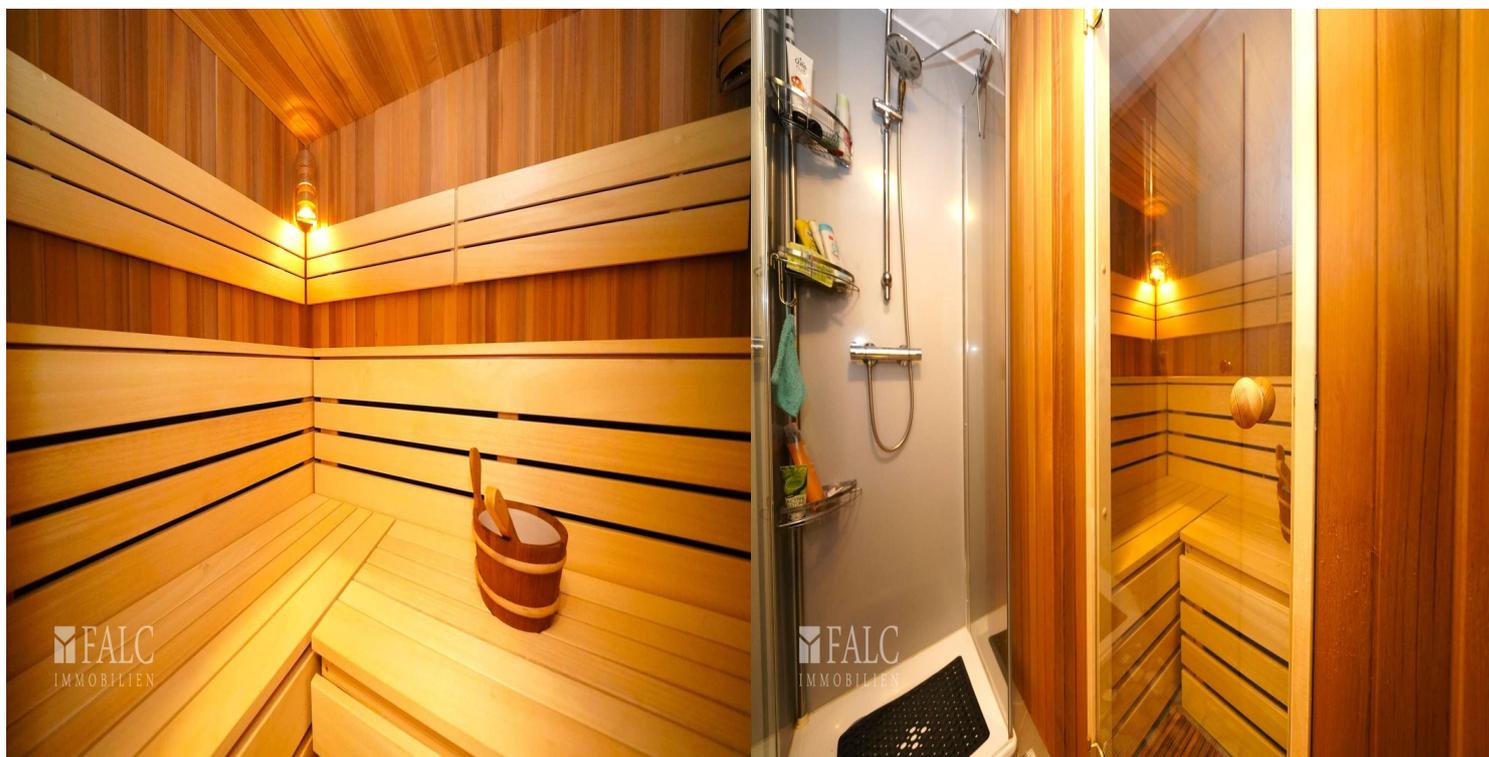
[Online ansehen](#)



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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

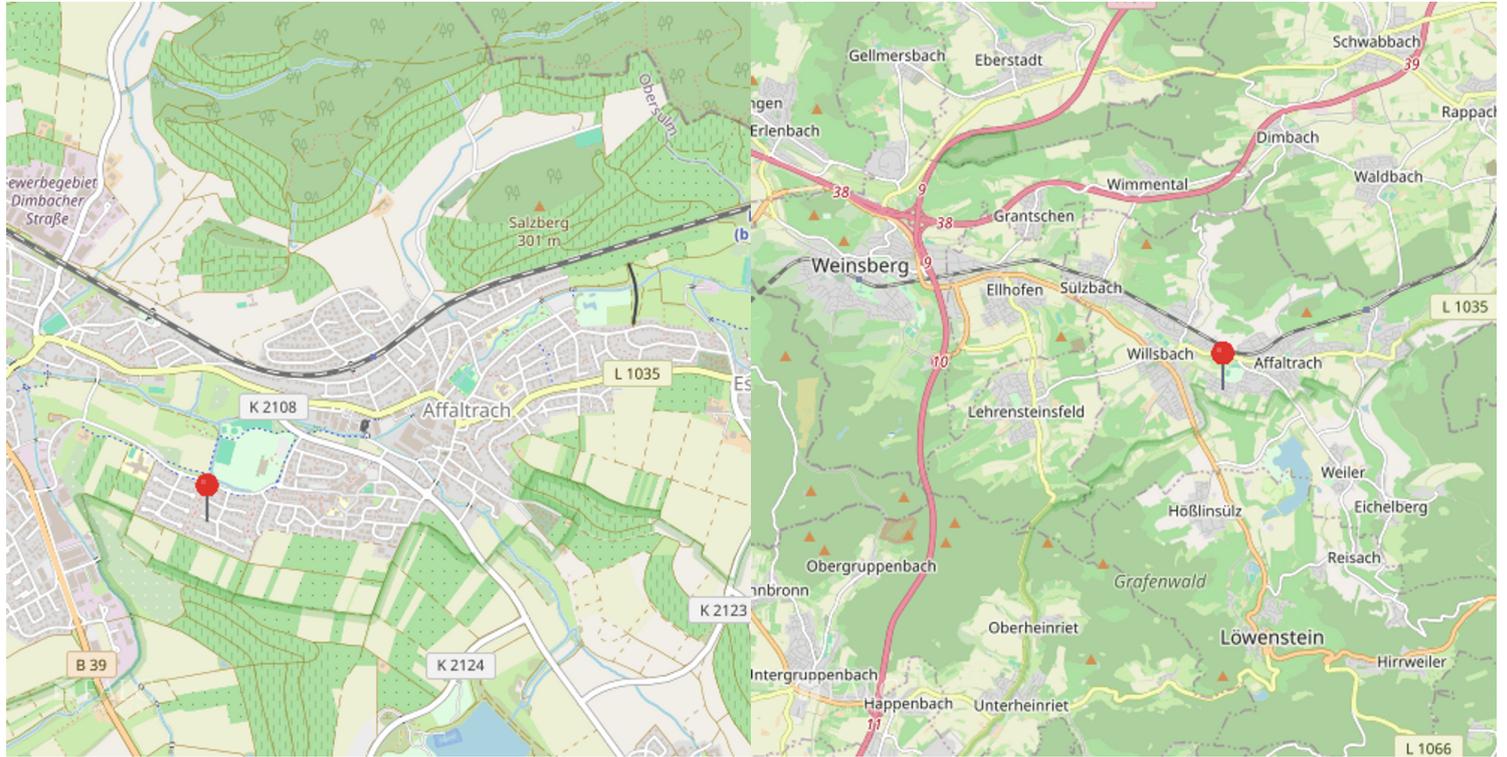
[Online ansehen](#)



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

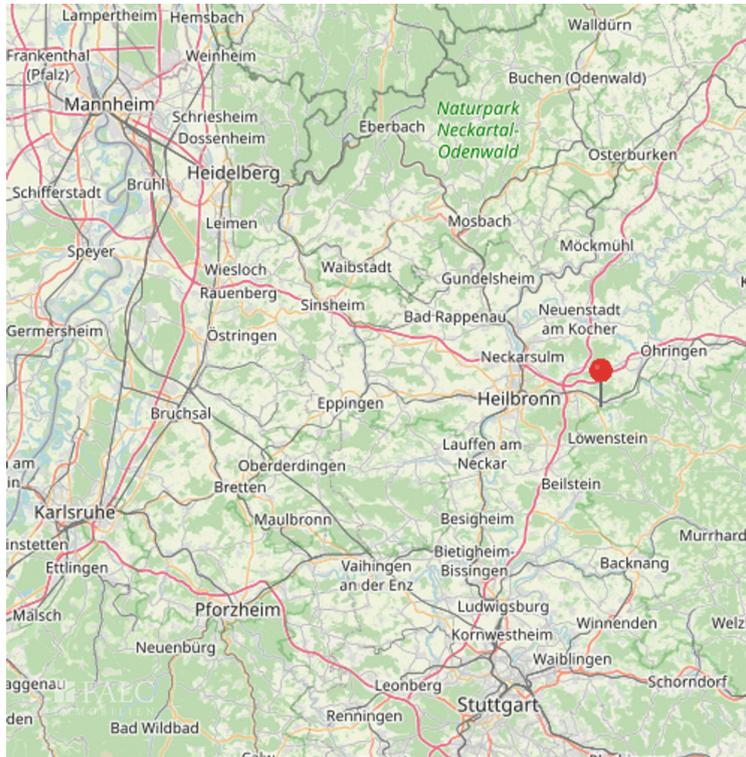
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

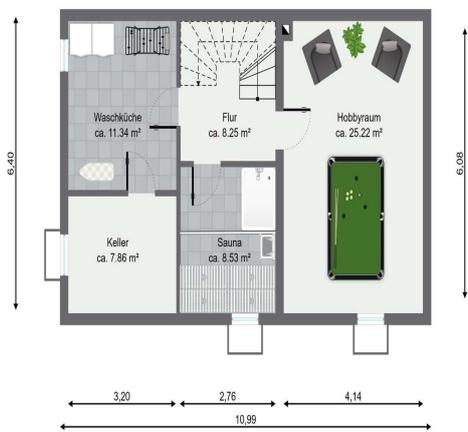


WP

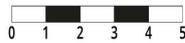
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Untergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)