



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-69820

Ein Haus (fast) am See - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

490.000,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
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	190,0 m²
Grundstücksfläche	651,0 m²
Gesamtfläche	253,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1925
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2010
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.04.2030
Energiebedarf	177,6
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	14.04.2020
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

Bad Friedrichshall - die Salzstadt an Neckar, Jagst und Kocher.

Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebene. Die Flüsse Kocher und Jagst münden in Bad Friedrichshall in den Neckar.

Die Lage an den drei großen schwäbischen Flüssen sagt schon einiges über den Erholungs- und Erlebniswert dieser Stadt: Im Norden finden sich harmonisch ineinander übergehende Natur- und Kulturlandschaften. Fruchtbare landwirtschaftliche Flächen ergänzen sich mit Wäldern und den ursprünglichen Flusslandschaften und machen den Aufenthalt zu einem besonderen Naturerlebnis.

Von Süden her spürt man den Einfluss der Metropole Stuttgart: Gewerbe und Industrie prägen den dicht besiedelten Raum. Auch der zweitgrößte Produktionsstandort von Audi befindet sich ganz in der Nähe und bietet eine Vielzahl von modernen Arbeitsplätzen. Weitere werden momentan auch von der Lidl/Schwarz-Gruppe mit der Ansiedlung der Schwarz-IT in Kochendorf geschaffen.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich zentral in Jagstfeld. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten und vieles mehr sind bequem und schnell zu erreichen. Zahlreiche Bushaltestellen und der Bad Friedrichshaller Bahnhof machen Sie auch ohne Fahrzeug mobil. Das bekannte und gern besuchte Solefreibad befindet sich ebenfalls ganz in der Nähe.

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 mit diesem Ein- bis Zweifamilienhaus genau das und noch viel mehr. Hier erhalten Sie nicht nur ein charmantes Zuhause, sondern ein echtes Familienparadies und zum See ist es nur der berühmte Katzensprung.

Circa 190 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Ebenen auf insgesamt sieben Zimmer, die Ihnen genügend Platz für all Ihre Bedürfnisse bieten. Fast schnittgleich stehen im Erd- und Obergeschoss je ein Tageslichtbad für die Morgenroutine bereit, für den Komfort gibt es ein praktisches, separates WC, sodass es keine lästigen Störungen beim Entspannen gibt. Der großzügige Wohnbereich lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie ein, während die separate Küche mit Vorratskammer der perfekte Ort ist, um gemeinsam zu kochen und zu genießen. Je zwei weitere Zimmer können als Schlaf-, Kinder-, Ess- oder Arbeitszimmer genutzt werden, im ausgebauten Dachboden wartet ein Studiozimmer mit separatem Abstellraum darauf, von Ihnen

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

erobert zu werden.

Ursprünglich 1925 erbaut, wurden 2010 das Dach und die Fassade erneuert. Beheizt wird dieses Juwel mit einer zentral gesteuerten Gas-Brennwertheizung von Viessmann aus 2003. Die doppelt verglasten Fenster mit Kunststoffrahmen aus 2010 sorgen für viel Licht, die Böden schmücken pflegeleichte Fliesen, warme Holzdielen und robuster Laminat.

Das Untergeschoss verwahrt selten genutzte Dinge in zwei Kellerräumen und dem Gewölbekeller, hier bereitet die Entkalkungsmaschine von BWT das Wasser vor. Ihr Auto und Ihr Drahtesel ruht in der großzügigen Garage, im Carport oder auf dem Stellplatz.

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 auf Ihr neues Zuhause werfen? Dann geben Sie folgenden Link in Ihr Browserfeld ein: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116926>

*Oder schauen Sie auch mal bei YouTube vorbei:
<https://youtu.be/WmQQySvYG1s?si=icimKFMChEc08QNe>*

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!

Die mit einer rustikalen Treppe aus Eichenholz verbundenen Wohnetagen im Erd- und Obergeschoss sind fast gleich geschnitten, möchten Sie den Teenie oder die Schwiegermama für mehr Privatsphäre ausquartieren oder Ihr Bankkonto mit einer zusätzlichen Geldeinnahme durch Vermietung füllen? Beides wäre möglich.

Dank einer praktischen Garderobe ist der breite Flur immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher verstaut.

Das große Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und lässt es lebendig und gemütlich wirken. Hier werden Sie und Ihre Familie schöne Stunden verbringen und manche Abende in netter Gesellschaft ausklingen lassen können.

Die Küchenfee des Hauses wird sich über die großzügigen Küchenräume freuen, in der Sie den Kochlöffel schwingen und sich einfach mal selbst verwöhnen! Beide Küchen sind komplett eingerichtet, die Vorratskammer lässt auch größere Einkäufe zu und sperrige Dinge wie den Staubsauger verschwinden.

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, sowohl im Erd- als auch Obergeschoss befinden sich eine Badewanne. Oder bevorzugen Sie die zeitsparende Variante mit Wasser von oben? Kein Problem, im Erdgeschoss befindet sich eine zusätzliche Dusche im Bad, im Obergeschoss ein praktischer Duschvorhang. Praktischerweise befindet sich jeweils ein separates WC auf den Stockwerken, daher bleiben lästige Störungen während der Entspannung aus.

Beide Stockwerke werden komplettiert durch zwei freundliche Zimmer, die sowohl als gemütlicher Rückzugsort zum Träumen für die Eltern, Toben und Spielen für den Nachwuchs oder als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der wunderschöne Garten lädt dazu ein, dass die Kinder unbeschwert spielen, während Sie sich entspannen. Auch bietet er ausreichend Platz für einen kleinen Gemüsegarten oder einen

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

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 bei einem ausgedehnten Spaziergang genießen möchten, befindet sich der beliebte Schachtsee gleich gegenüber.

Im Dachgeschoss finden Sie ein Highlight:

Ein ausgebauter Dachboden hält einen großzügigen Rückzugsort bereit. Richten Sie sich hier ein Home-Office ein oder gönnen Sie Ihrem Teenie einen Partyraum für sich und dessen Freunde. Eine Kammer mit Fenster daneben eignet sich hervorragend als begehrter Kleiderschrank, auch der Ausbau zu einem Badezimmer wäre denkbar.

Im Untergeschoss stehen mehrere Räume und ein Gewölbekeller zur Verfügung, in dem das ganze Jahr über die gleiche Temperatur herrscht, perfekt für das feine Tröpfchen Wein.

Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine neuen Besitzer! Schicken Sie uns direkt eine Anfrage zur Besichtigung.

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

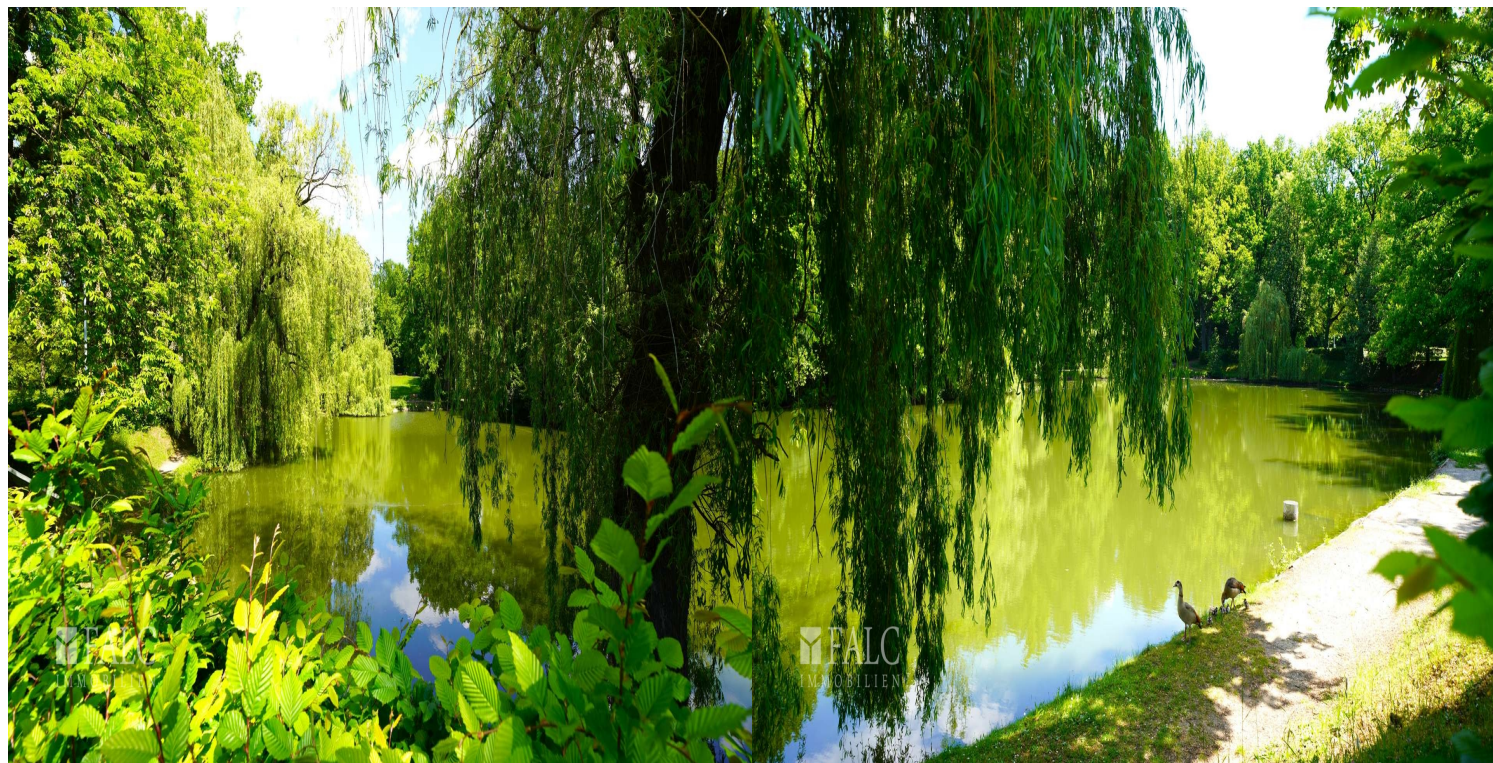
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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 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

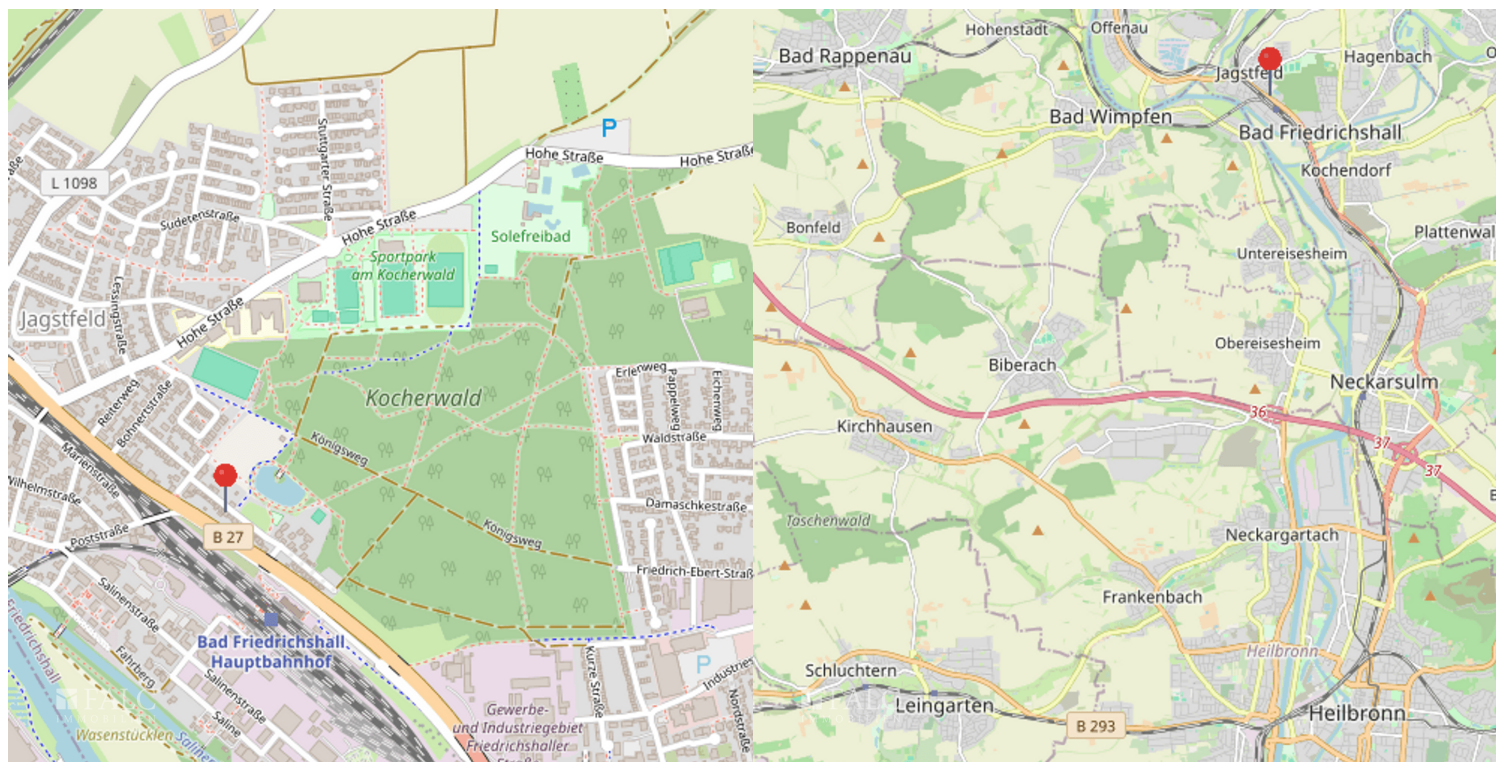
[Online ansehen](#)



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

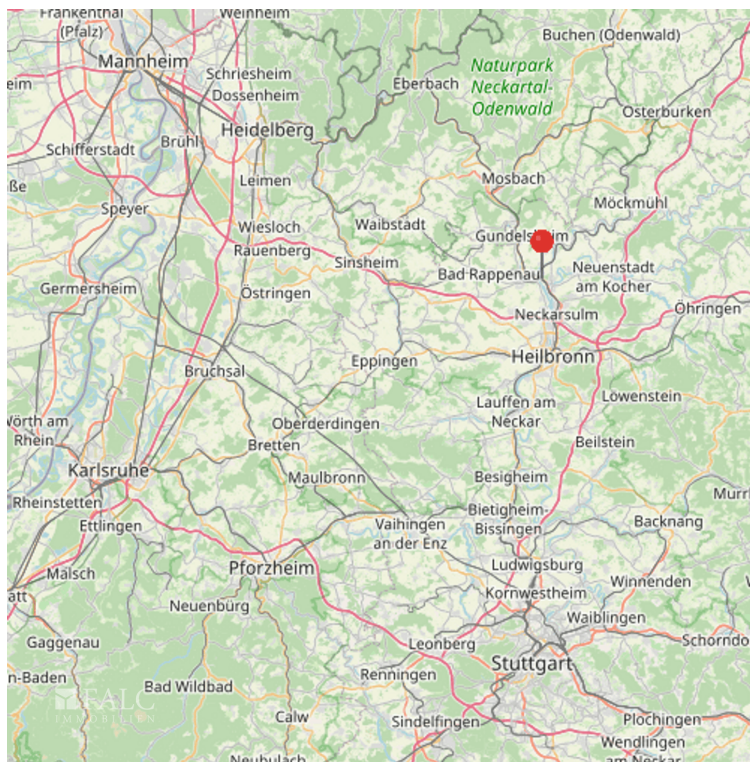
[Online ansehen](#)



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](#)

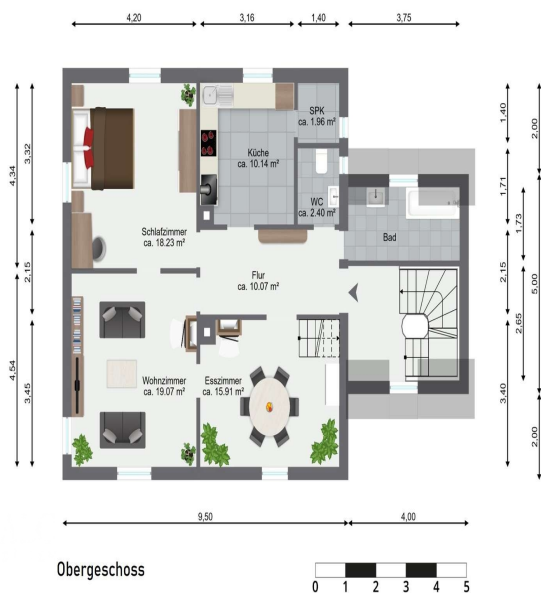


WP Immo Manager

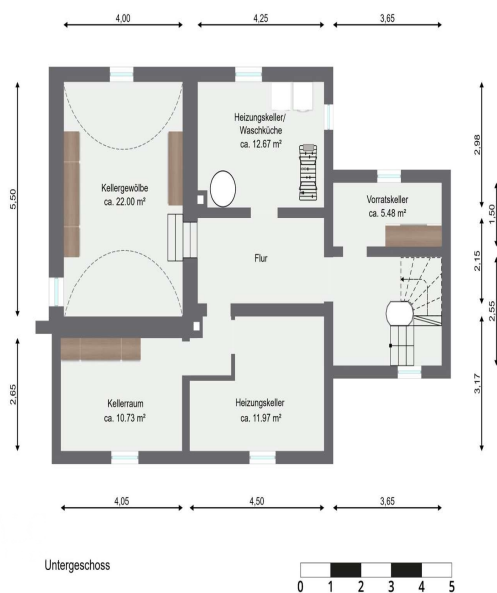
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)