



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-70600

Wundervolles Einfamilienhaus mit großem Garten und toller Aussicht! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

600.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. durch Abwälzung, weitere Infos siehe Sonst.

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	225,0 m²
Grundstücksfläche	925,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2012
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.06.2035
Energiebedarf	33,1
Energieträger	Umweltwärme
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	16.06.2025
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

**Römerstadt - Im Herzen des Baulands
Zuhause in Osterburken...**

Machen Sie sich auf zu einer Wanderung durch das wunderschöne Osterburken und entdecken Sie damit einen Teil der reizvollen Landschaft des Baulandes. Erholung und ruhige Wald- und Feldlandschaften im typischen Wechsel zwischen Hügeln und Tälern lassen erahnen, warum es sich lohnt, hier zu leben.

Osterburken liegt im schönen Neckar-Odenwald-Kreis, wird vom Fluss Kirnau durchzogen und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Die Lage am Obergermanisch-Rätischen Limes und die damit zusammenhängenden zahlreichen Funde aus römischer Zeit bringt ihr auch die Zusatzbezeichnung Römerstadt.

Die Bildung und Betreuung des Nachwuchses hat in der Gemeinde einen hohen Stellenwert. So finden Sie alle allgemeinbildenden Schulen mit Ganztagsbetreuungen direkt im Ort und auch ein sonderpädagogisches Bildungszentrum ist vorhanden. Die ganz Kleinen werden sich in einem der fünf Kindergärten gut aufgehoben fühlen. Eine Musikschule und eine Volkshochschule sind ebenso vertreten.

Zahlreiche Vereine garantieren ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot und wecken heimische Gefühle. Auch das Herz aller Sportbegeisterten schlägt hier höher: im Ort und der näheren Umgebung befinden sich Bäder, Hallen, Sport- und Skaterplätze, Tennisplätze, Reitanlagen, Schießanlagen und ein Flugplatz mit Möglichkeit auf Fallschirmspringen. Abgerundet wird das Angebot durch tolle Veranstaltungen rund ums Jahr, wie beispielsweise der beliebte mittelalterliche Weihnachtsmarkt und die Ritterspiele. Eine Auswahl an traumhaften Radtouren in und um Osterburken sind ebenfalls gegeben.

Ob Sie einen Allgemein-Mediziner oder einen Zahnarzt Ihres Vertrauens suchen, hier werden Sie fündig. Im Ort befinden sich ebenso sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf - Edeka, Netto, Penny, Rewe, Rossmann - alle sind sie vertreten und werden komplettiert mit Restaurants, Cafés und Eiscafés, Apotheke und Banken, Tankstellen, Baumarkt oder Gartenfachmarkt. Ein Römermuseum mit Limesturm, sowie das mittelalterliche Dorf ADVENTON und vieles mehr warten im kulturellen Bereich auf Sie!

Die angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Hemsbach.

Auch verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden. Die Frankenbahn Stuttgart-Würzburg und

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

die Bahnstrecke Neckarelz-Osterburken stoßen hier aufeinander. Die Linie S1 der S-Bahn-Rhein Neckar beginnt in Osterburken und fährt bis Bad Homburg. Würzburg erreichen Sie mit Regional-Express-Zügen, mit Regionalbahnen geht es bis Lauda und nach Heilbronn, teilweise sogar weiter bis Ulm. Auch Stuttgart ist mit Regional-Express-Zügen gut erreichbar.

Die Autobahn ist über die gleichnamige Anschlussstelle an der A 81 Stuttgart–Heilbronn–Würzburg gut zu erreichen. Außerdem führt die B 292 Bad Schönborn–Mosbach–Adelsheim–Königshofen am Ort vorbei.

Eine familienfreundliche Umgebung mit zahlreichen Angeboten für Groß und Klein - Hier sind Sie Zuhause!

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 Platzwunder für alle Wünsche !!

Sie wollten schon immer in einem schönen großen Haus wohnen mit viel Platz für die ganze Familie? Sie haben individuelle oder ausgefallene Einrichtungsträume? Sie brauchen ausreichend Platz für Ihr Hobby?

Hier kann Ihr Traum wahr werden! Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen hier ein durchdacht geschnittenes Einfamilienhaus, welches die Herzen von Familien und Individualisten höher schlagen lässt.

Im Jahr 2012 erbaut, erstreckt sich das Einfamilienhaus mit circa 225 m² Wohnfläche auf insgesamt 3 Etagen mit 7 Zimmern zur individuellen Nutzung. Die Immobilie steht auf einem ca. 925 m² großen, vielseitig nutzbarem Grundstück, welches das umfangreiche (T)Raumangebot ergänzt.

Zusätzlich erwartet Sie eine Doppelgarage, zwei Stellplätze im Hof, eine 2-Zimmer Einliegerwohnung, eine Sauna und ein Garten mit schöner Terrasse und zwei Gartenhäusern im Grünen.

Beheizt wird dieser Diamant mit einer Fußbodenheizung und zusätzlich mit einer Wärmepumpe aus dem Jahr 2012. Ein wunderschöner Holzofen sorgt für Lagerfeuerstimmung. Für viel Tageslicht sorgen dreifach verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen.

Über die zusätzliche Außentreppe gelangen Sie in die Einliegerwohnung, die sich ideal zur Vermietung eignet oder auch hervorragend als Wohnbereich für ältere Kinder nutzen lässt. Eine eigene Einbauküche und Badezimmer komplettieren die Einliegerwohnung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

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

Genießen Sie ein Familien-Wohnerlebnis voller Behaglichkeit und Moderne!

Im Eingangsbereich erwartet Sie eine große Garderobe, in der die Jacken und Schuhe von Groß und Klein Platz finden.

Auch der geliebte Vierbeiner kann nach einem ausgiebigen Spaziergang hier abgetrocknet werden. Ein großer Spiegel sorgt dafür, dass Sie ihr Styling vor Verlassen Ihres Hauses überprüfen können.

Nun gehen Sie ein Stockwerk durch das helle Treppenhaus nach oben. Hier finden Sie den Wohnbereich.

Der Blick fällt sofort auf die moderne Küche, welche den Titel Gourmet-Tempel verdient. Egal ob Kochanfänger, Hobbyköchin oder erfahrene Kochlöffelschwinger für die ganze Familie - hier kommt jeder auf seine Kosten.

In L-Form angeordnet, einer großen Kochinsel mit Sitzgelegenheiten und LED-Beleuchtung wird diese Küche in Holz-Optik zum Mittelpunkt jeder Familienfeier. Eine doppeltürige Kühl-, Gefrierkombination und hochwertige Einbaugeräte, wie der auf Brusthöhe eingebaute Bosch Backofen lassen das Koch-Herz höher schlagen.

Von der Küche aus blicken Sie in den etwa 42 m² großen, traumhaft offen und hell geschnittenen Wohn-, Essbereich. Der helle Laminatboden lässt Ihnen viel Spielraum zur eigenen Einrichtungsgestaltung.

Die bodentiefen, 3-fach verglasten Kunststofffenster und die zusätzlichen Dachfenster über dem Essbereich sorgen zu jeder Jahreszeit für eine tolle Atmosphäre. Sollte es im Winter doch einmal ungemütlich werden, haben Sie hier auch keinen Grund zur Sorge - heizen Sie den schönen Holzkamin an und genießen Sie die Behaglichkeit des Feuers.

Wenn Sie durch das Wohnzimmer weiter gehen, gelangen sie in die Spa-Oase, welche mit einer Größe von etwa 9 m² keine Wünsche offen lässt.

Möchten Sie eine kühle Erfrischung unter der Dusche mit Glastüre, oder genießen Sie lieber lange Schaumbäder in der Badewanne? Sie sind in diesem Traum-Bad frei in Ihrer Entscheidung. Durch das Fenster haben Sie viel Tageslicht und der Wasserdampf nach einer heißen Dusche kann problemlos abziehen.

Alle ihre benötigten Badezimmer-Utensilien finden auf dem großen Waschbecken und in den modernen Badezimmer-Möbeln, in Holz-Optik Platz.

Für die Frostbeulen sorgt eine herrliche Handtuchheizung für wohlig vorgewärmte Handtücher.

Das angrenzende Tageslicht-Gäste WC sorgt dafür, dass Ihr Besuch ein eigenes stilles Örtchen

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

hat. Auch hier gibt es ein großes Waschbecken und und die gleichen Möbel wie in Ihrem Haupt-Badezimmer.

Nur ein paar Schritte von Ihrer Bade-Oase entfernt finden Sie sich in Ihrem Traum-Raum wieder. Ein schönes Schlafzimmer mit Laminatboden lässt Ihnen viel Spielraum zum einrichten. Zwei große Fenster sorgen für einen hellen, luftigen Schlafplatz.

Durch die große Balkontüre im Wohnzimmer gelangen Sie in die grüne Oase - Ihr neuer Garten. Ein Traum für Jedermann! Die Terrasse mit einem dunklen Holzboden bietet morgens bei Ihrem Kaffee einen traumhaften Blick auf den Sonnenaufgang. Die Mittagssonne genießen sie entweder auf der Freifläche über der Doppelgarage, welche auf der Südseite liegt oder sie bevorzugen den Blick ins Grüne auf der Terrasse, die nach Osten ausgerichtet ist.

Das Grundstück ist mit rustikalen Mauersteinen in verschiedenen Ebenen angelegt worden. Der Terrassenbereich, welcher vom Wohnzimmer aus betreten wird, ist mit einem Tor abgesichert und durch die schöne Sandsteinmauer haben sie einen geschlossenen Bereich, in dem Ihre Kinder oder Vierbeiner sorglos herumtollen können.

Zwei Gartenhäuser bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Gärtner - oder Hobbyutensilien unterzubringen. Vielleicht möchten Sie auch einen Pool auf die Terrasse stellen - kein Problem. Auch dieses Zubehör findet hier Platz. Ob Rasen, Blumen oder Selbstversorger-Garten. Hier geht jeder Wunsch in Erfüllung.

Direkt an Ihren traumhaften Garten grenzen Felder und Wald. Dies ist der perfekte Ort zum durchatmen und um neue Kraft zu tanken.

Das Dachgeschoss des Juwels ist komplett ausgebaut und bietet Ihnen genügend Platz um sich zu verwirklichen.

Egal ob Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Zwei große Räume und ein Abstellraum lassen Ihnen freie Wahl.

Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge oder Werkstatteinrichtung. Ein weiterer Kellerraum und der Heizungsraum bieten ebenfalls Platz für Einlagerungen.

Über eine seitliche Treppe im Außenbereich gelangen Sie in die Einliegerwohnung. Diese besteht aus zwei Zimmern, einer Einbauküche und einem schön angelegtem Badezimmer mit einer Eckdusche und WC.

Das Highlight des Hauses befindet sich in der Einliegerwohnung - eine eigene Sauna! In diesem finnischen Traum aus Holz werden Sie sich garantiert wohl fühlen. Durch das

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

angeschlossene Badezimmer steht der kalten Dusche im Nachgang nichts im Wege.

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

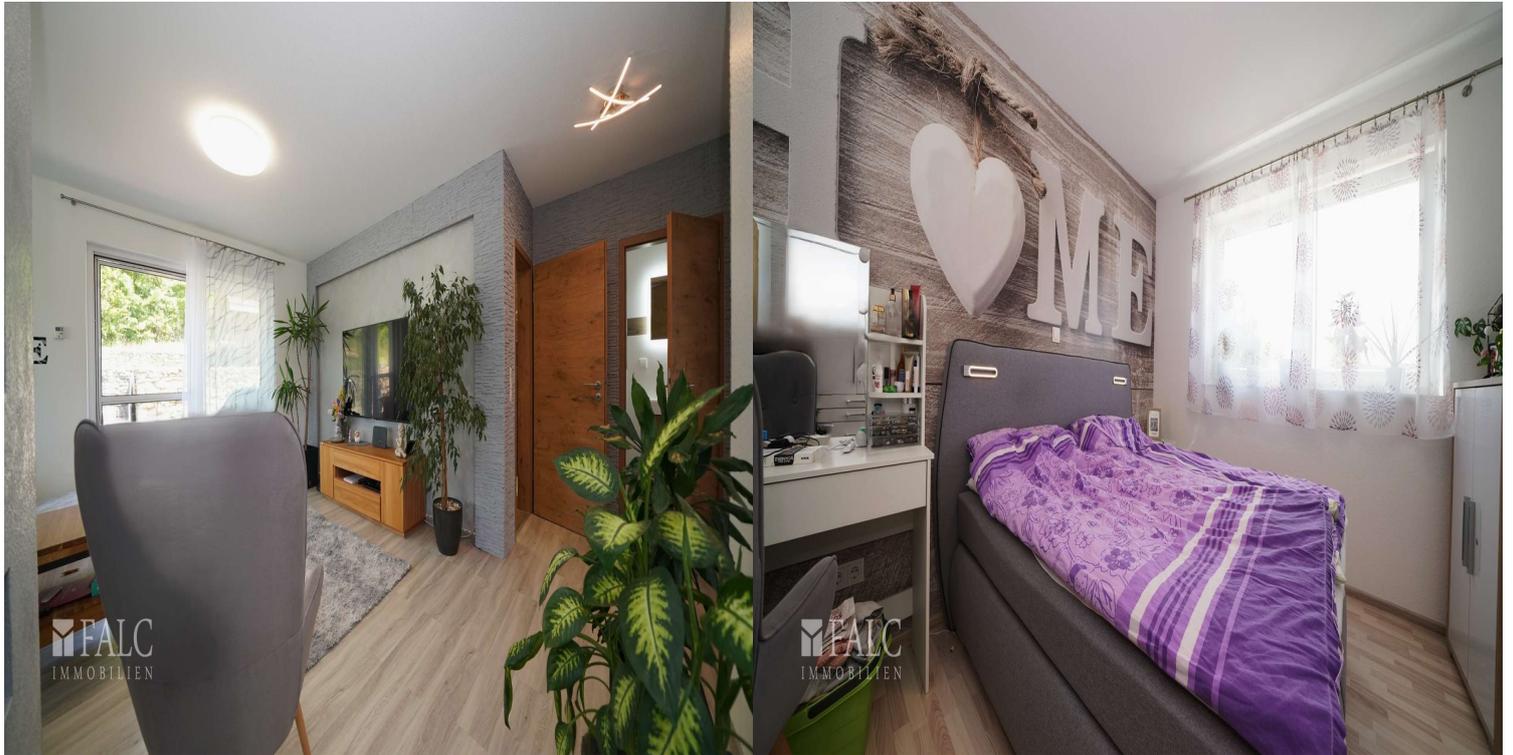
[Online ansehen](#)



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 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](#)

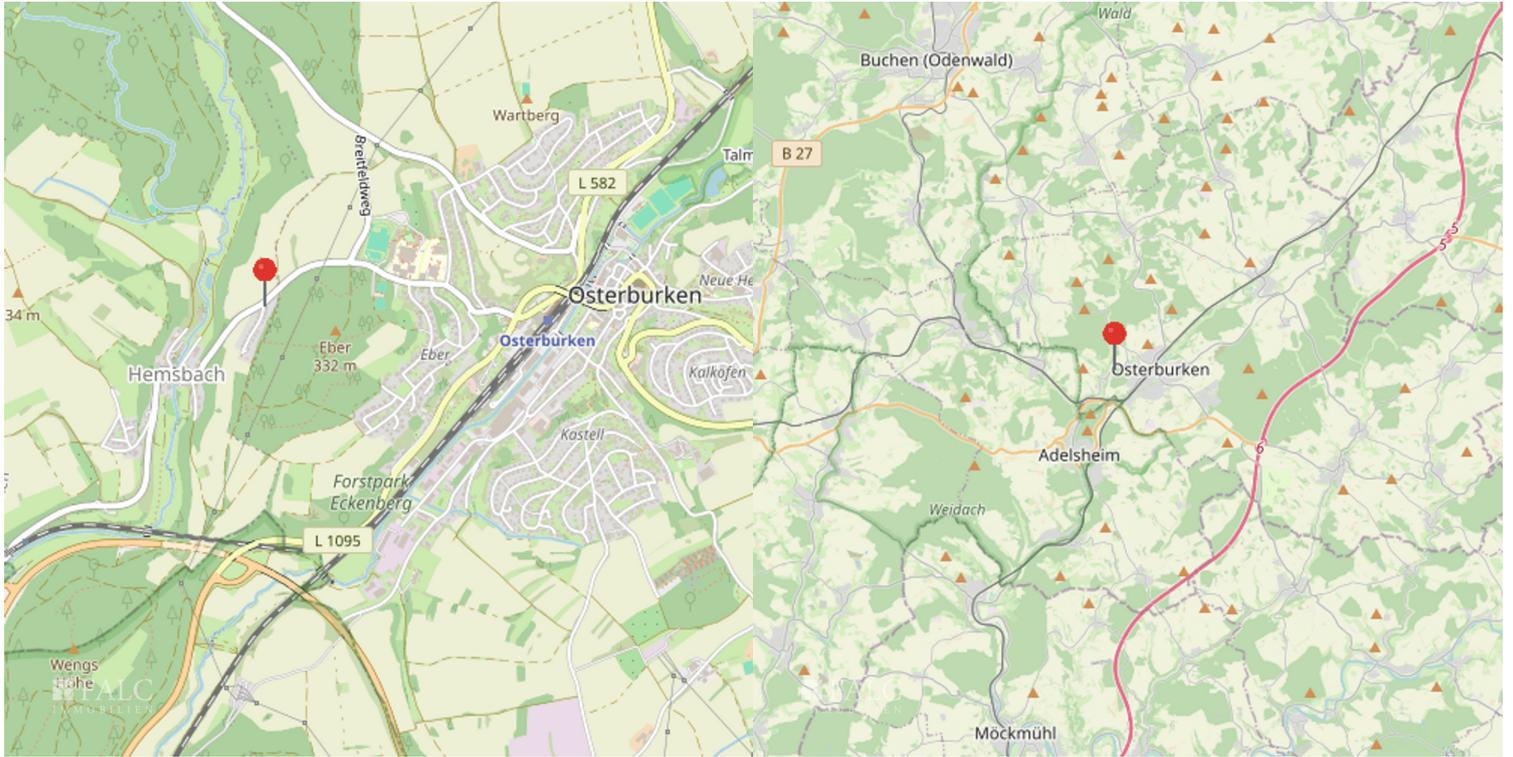


WP

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

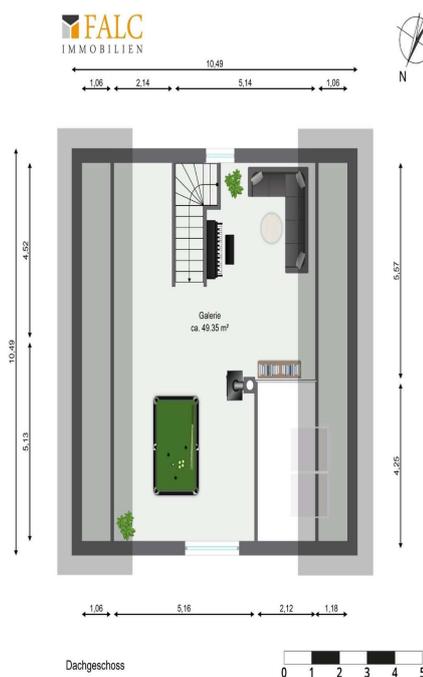
IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)