



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-71931

Barrierefreies Wohnen mit grüner Oase - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

398.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.790,00 €

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	105,0 m²
Grundstücksfläche	525,0 m²
Gesamtfläche	105,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2007
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2009
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	

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

09.07.2035

73,8 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

B

10.07.2025

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Neudenaу - hier fühlt man sich wohl

Die Stadt Neudenaу mit ihren rund 5.200 Einwohnern liegt in landschaftlich herrlicher Umgebung im unteren Jagsttal zwischen Bad Friedrichshall und Möckmühl. Erst 1975 kamen im Zuge der Gemeindereform die heutigen Ortsteile Herbolzheim, Siglingen, Reichertshausen und Kreßbach zu Neudenaу.

Jungen Familien stehen in Neudenaу vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungs- und Betreuungsangebote zur Verfügung. So wurden in den vergangenen Jahren die Betreuungsangebote für Kinder immer weiter ausgebaut und an den Bedürfnissen der Familien ausgerichtet, so finden Sie im Teilort Herbolzheim, in dem die Immobilie steht, einen Kindergarten und eine Grundschule vor. Ein reges Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und Feste wie der Gässlesmarkt oder das St. Gangolfsfest mit Pferdewallfahrt machen Neudenaу und seine Ortsteile zum beliebten Wohnort und Ausflugsziel.

Ein Genuss für die ganze Familie ist der Ausblick von ganz oben, vom Bergfried der Ruine Heriboldisburg in Herbolzheim, über die schöne Landschaft. Gleiches gilt für einen Besuch des Freibades der Freibadfreunde Neudenaу e.V., das unmittelbar am Kocher-Jagst-Radweg liegt. Wunderbare Wälder laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Man erzählt sich, dass im Sülztal bei Reichertshausen der Ursprung für das Lied "Im schönsten Wiesengrunde" von Wilhelm Ganzhorn liegt.

Sehenswert sind in Neudenaу u. a. der mittelalterliche Stadtkern mit Fachwerkhäusern und Marktplatz, die barocke Stadtpfarrkirche sowie die St. Gangolfskapelle mit ihren Wandmalereien.

Die Regionalen Zentren Heilbronn und Neckarsulm sind mit dem Auto und der Bahn in ca. 20 min zu erreichen. Die Autobahn A81 und A6 sind in ca. 15 Minuten erreichbar.

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

Barrierefreies Wohnen mit viel Platz

Sie sind auf der Suche nach urgemütlichen und gut aufgeteilten, eigenen vier Wänden? Sie träumen von einem Eigenheim, möchten aber den Komfort einer barrierefreien Wohnung? Sie sind auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit guten Anbindungen, möchten jedoch auch auf lebendiges Grün und Idylle nicht verzichten?

Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert hier einen circa 105 m² großen Wohnraum auf einem 525 m² großem Grundstück! 2007 wurde dieser herrliche Bungalow in einer ruhigen Wohngegend von Neudenu-Herboldtshim, am Ende einer Sackgasse durch die Firma Heinz von Heiden mit Hochlochziegeln errichtet.

Nicht nur Singles, Paare oder Familien, auch die ältere Generation profitiert von der komfortablen und durchdachten Bauausführung mit ausreichender Durchgangsbreite und großem Außenbereich.

Hier warten drei gemütliche Zimmer, eine geräumige Küche, ein großes Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche, eine Terrasse mit großem Garten, eine praktische Waschküche mit separater Eingangstür, eine Garage und ein Stellplatz darauf, Ihnen den Alltag zu versüßen.

Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen sorgen lichtdurchfluteten Durchblick, warmer Laminat und pflegeleichte Fliesen schmücken die Böden. Beheizt wird dieses Juwel zentral mit Gas über eine Brennwert-Heizung von Wolf, das Wärmedämmverbundsystem hält das Wohnklima in den Räumen aufrecht, eine Klimaanlage unterstützt dabei und kühlt im Sommer.

Eine 2009 auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage der Firma Schüco speist ihren erzeugten Strom mit einer Einspeiseleistung von 5,8 kWh direkt in das öffentliche Stromnetz ein und erzielte im Jahr 2024 einen Ertrag von rund 2.000 Euro.

Für schnelles Internet sorgen diverse Anbieter mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload. Die Nahversorgung ist hier besonders gut ausgebaut. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar und erleichtern somit den Alltag.

Einen weiteren Einblick gestattet die Online-Besichtigung mit aussagekräftigen 360° Bildern! Kopieren Sie hierzu einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lassen Sie die Bilder auf sich wirken: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122240>

Ausstattung

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

Hier wird Wohnen und Leben zu einem wahren Vergnügen!

Betreten Sie ihr neues Eigenheim und fühlen Sie sich direkt wohl, tief durchatmen, jetzt beginnt der Feierabend. Der Windfang heißt Sie willkommen und wirkt dank einer praktischen Garderobe immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut.

Von der Diele aus lassen Sie Ihren Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer schweifen. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das offene Design verblüfft mit einer angenehmen Atmosphäre und bildet das Herzstück Ihres Zuhauses, zaubern Sie sich hier eine Ruhezone nach Lust und Laune!

Die angrenzende, überdachte Terrasse mit dem liebevoll angelegten Gartenbereich verspricht pure Entspannung. Ob Sie die frische Luft genießen, den Grillabend oder die Familienfeier planen, an heißen Sommertagen die Außendusche mit Kalt- und Warmwasser genießen oder als Hobbygärtner Ihr blühendes Reich pflegen – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Im Garten finden Sie neben einem Teich und einem Geräte-Unterstand mehrere gemütliche Stellen zum gemütlichen Schwatz mit Freunden oder um ein gutes Buch zu lesen.

Sie haben schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren Reisen durch die Gourmetwelt begleitet? Hier hat das träumen ein Ende. Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit gutem Essen in Ihrem Eigenheim. Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine große Kühl- und Gefrierkombi beherbergt frische Waren, natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen. Ein leistungsstarkes Cerankochfeld, sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen, der integrierte Dunstabzug zieht unangenehme Gerüche und Wasserdampf ab. Durch die geschickte Aufteilung ist sogar Platz für eine Essecke, bleiben Sie mit Ihren Gästen in direktem Kontakt, während Sie in Ihrer zukünftigen Küche den Kochlöffel schwingen.

Ihre Waschmaschine und der Trockner finden im sich anschließenden Hauswirtschaftsraum eine Heimat, in dem auch die Heizung beherbergt ist. Hier finden all Ihre Dinge Platz, die im Wohn- und Schlafbereich nichts verloren haben – ob Nutzung als Vorratsraum oder Lagerung von Gartengrill oder dem Zelt für den Campingausflug, hier dürfen sie bleiben. Auch wurde mit dem separaten Eingang bereits weiter gedacht. Wie praktisch, dem besten Freund der Familie nach einem ausgiebigen Spaziergang hier die Pfoten zu säubern und erst dann die Wohnräume zu betreten.

Stressfrei in den Tag starten? Das Badezimmer wartet, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit einem großen Waschbecken mit Ablage für Ihre Kosmetika und Flakons stylen Sie sich Dank des großen Fensters bei Tageslicht. Bei einem heißen Bad die Seele baumeln lassen oder lieber unter der bodenebenen Dusche eine Abkühlung genießen? Hier ist für jedermann etwas dabei!

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken zwei helle Zimmer. Eines davon erreichen Sie 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

Wohnzimmer und eignet sich hervorragend als Elternschlafzimmer. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag! Das andere ist ein wenig separiert auf der anderen Hausseite und freut sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie die Wahl.

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: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

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](#)



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

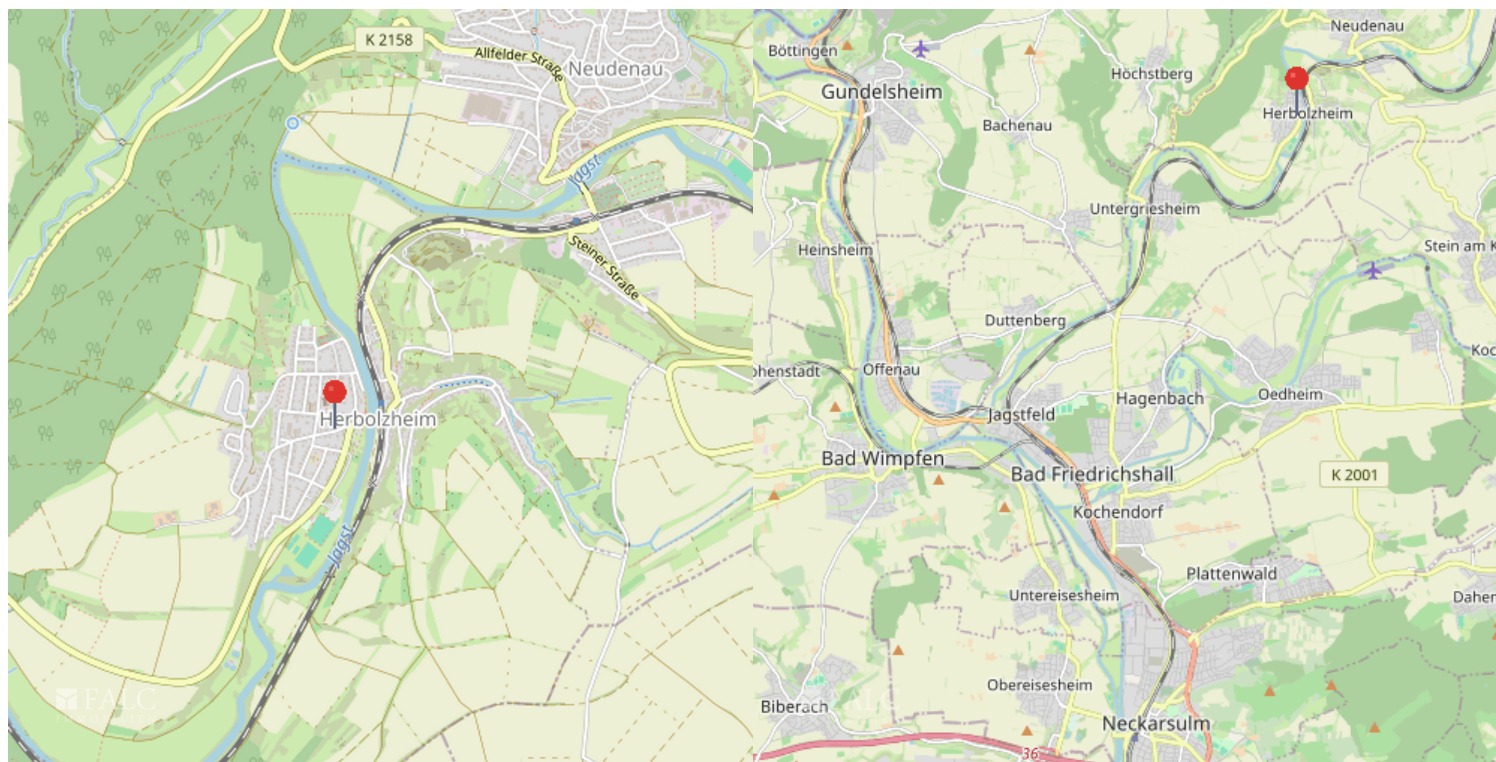
[Online ansehen](#)



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

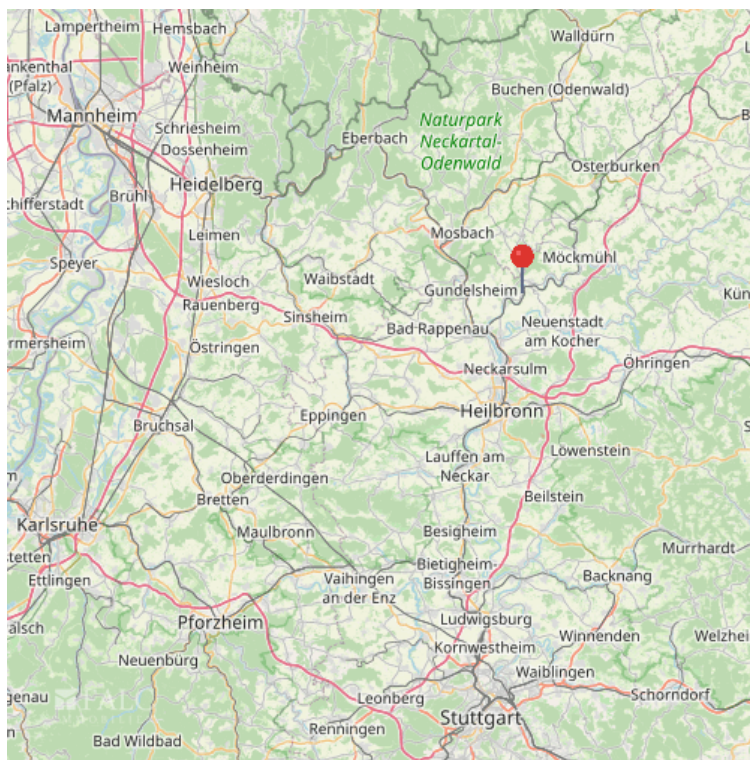
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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 | 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](#)