



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-72122

Verliebt, gepackt, eingezogen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

660.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere in
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	150,0 m²
Grundstücksfläche	449,0 m²
Gesamtfläche	150,0 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2015
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Befeuern	Luftwärmepumpe
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	09.03.2035
Energiekennwert	56,5 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	10.03.2025
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

Im Herzen der „Hohenloher Toskana“

Mit mehr als 24.000 Einwohnern ist Öhringen eines der beiden Zentren im Hohenlohekreis, dem Land der "Burgen und Schlösser" sowie "Schrauben und Ventilatoren", zwischen Schwaben und Franken. Die Wurzeln der Stadt am Welterbe Limes reichen bis in die Römerzeit zurück. Als ehemaliger Sitz der Fürsten und Grafen von Hohenlohe, rühmt sich Öhringen mit dem wunderschönen Renaissanceschloss und dem Hofgarten, der grünen Oase der Stadt. Die Landesgartenschau hat einmal genau in dieser schönen Gegend stattgefunden.

In Öhringen macht Einkaufen und Bummeln für alle Altersgruppen Spaß. Ein breites Einzelhandelsspektrum, ein stimmiger Branchenmix in der Innenstadt und den Öhringer Außenzentren „Ö-Center“ und „Steinsfeldle“ garantieren Vielfalt in der Einkaufsstätte. Mittwochs und samstags bietet der Öhringer Wochenmarkt im Herzen der Stadt Frische und Vielfalt pur.

Die Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Umgebung. Das grüne Umfeld und die Nähe zur Natur machen den Stadtteil Möhrig besonders attraktiv für jene, die nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Ob Stiftskirche, Schloss, Hofgarten, Tiergehege oder Strandbad H2Ö, für jeden Anlass und jeden Geschmack ist Öhringen stimmungsvolle Kulisse für kurzweilige Aktivitäten. Vielfältig sind auch die Veranstaltungen und Events, die immer wieder zahlreiche Besucher aus der gesamten Region nach Öhringen locken. Klassiker wie das Hohenloher Weindorf, der traditionelle Pferdemarkt, das historische Treiben am Stiftsherrenmarkt, die Lange Nacht der Kultur oder zu Weihnachten das „Märchenhafte Öhringen“ machen einen Besuch zum Erlebnis.

Öhringen - ein Ort zum Wohlfühlen

Objektbeschreibung

Zentrale Immobilie mit idyllischem Flair

Sind Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit hervorragenden Anbindungen, die dennoch lebendiges Grün und Idylle bietet?

Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen eine beeindruckende Immobilie mit einer großzügigen Wohnfläche von circa 150 m², die Sie einlädt, sich in lichtdurchfluteten und eleganten

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

Räumen wohlfühlen. Dieses gepflegte Juwel wurde im Jahr 2015 auf einem 449 m² großen Grundstück in Öhringen-Cappel, im Wohngebiet Limespark errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand, da das Haus stets sorgfältig instand gehalten wird.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Gästezimmer, ein Gäste-WC und eine Terrasse mit Zugang zum Garten.

Das 1. Obergeschoss bietet mit drei geräumigen Schlafzimmern, eines davon mit Ankleide, ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste. Ein Tageslichtbad mit fast bodengleicher Dusche, Badewanne, WC und Bidet rundet diese Etage ab.

Der Außenbereich besticht durch eine gepflegte Grünfläche, die wenig Pflege erfordert, aber dennoch Raum für individuelle Gartengestaltung bietet. Genießen Sie entspannte Sommerabende bei einem Grillabend oder erleben Sie die Ruhe und Privatsphäre Ihres neuen Zuhauses in vollen Zügen. Ihre Fahrzeuge können Sie in der Garage mit Abstellraum sowie auf dem Stellplatz davor abstellen.

Dieses Haus vereint Charme und modernen Komfort – ideal für große Familien, Individualisten oder Paare, die ein behagliches Zuhause suchen. Die moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme und wird durch eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 bei besonders niedrigem Energieverbrauch betrieben. An kühleren Abenden lädt der gemütliche Kaminofen im Wohnbereich zu entspannter Lagerfeueratmosphäre ein.

Doppelt verglaste, zumeist bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit und Ausblick, die Fußböden sind mit modernen Großformat-Fliesen, in den Schlafräume mit hochwertigem Vinyl-Laminat ausgestattet.

Für schnelles Internet sorgt O2, Vodafone oder die Deutsche GigaNetz mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, der Glasfaseranschluss wird derzeit umgesetzt.

Entdecken Sie das Potenzial dieses außergewöhnlichen Hauses und gestalten Sie es nach Ihren persönlichen Vorlieben. Ein Besichtigungstermin gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Lehnen Sie sich zurück und schauen sich Ihr zukünftiges Zuhause schon einmal vom Sofa aus an. Geben Sie dafür folgenden Link in Ihrem Browserfeld ein: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3123584>

**Oder besuchen Sie uns doch mal auf YouTube:
https://youtu.be/26BY65pjH1c?si=dKcnMwTVszo_00Kw**

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 wird Wohnen und Leben zu einem wahren Vergnügen!

Stellen Sie Ihr Auto oder Ihren Drahtesel in der Garage ab und schreiten zur grauen Eingangstür mit Glaselementen, tief durchatmen, jetzt beginnt der Feierabend.

Betreten Sie ihr neues Eigenheim und fühlen Sie sich direkt wohl. Die breite Diele heißt Sie willkommen und wirkt dank einer praktischen Garderobe und einem Hauswirtschaftsraum immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich gleich daneben.

Vom Flur aus lassen Sie Ihren Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer schweifen. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein, der Kaminofen für kalte Tage trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei. Zaubern Sie sich im Herzstück Ihres Zuhauses eine Ruhezone nach Lust und Laune!

Eine Terrasse in L-Form zur Süd-, Ost- und Westseite ausgerichtet verspricht lange Sonnenstunden. Von hier aus gelangen Sie zu Ihrer grünen Oase, die reinste Wohltat für Sonnenanbeter verspricht ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ihre Kinder können unbeschwert im Freien spielen, während Sie sich mit einem guten Buch entspannen. Ihren Rasenmäher und andere Gartengeräte ruhen sicher verstaut im Gerätehaus.

Sie haben schon immer von einer offenen 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 und Schubladen in Hochglanzweiß bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine große Kühl- und Gefrierkombi beherbergt frische Waren, natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen und ein Dampfgarer auf Körperhöhe. Ein leistungsstarkes Cerankochfeld, sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen, die integrierte Dunstabzugshaube zieht unangenehme Gerüche und Wasserdampf ab. Der Hauswirtschaftsraum lässt auch größere Einkäufe zu und beherbergt große Dinge wie den Staubsauger oder das Bügelbrett.

Ebenfalls befindet sich ein großzügiges, helles Zimmer auf dieser Ebene, das seine Funktion sowohl als Schlaf- oder Gästezimmer anbietet, auch wäre ein Bastelzimmer oder ein Home-Office denkbar.

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken die Schlafräume im Obergeschoss. Eines der Zimmer besticht aufgrund der Größe und der sich anschließenden Ankleide als Elternschlafzimmer. Laden

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

Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Zwei fast gleich große Räume freuen 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 viel (T)raum.

Stressfrei in den Tag starten? Das Badezimmer mit Tageslicht wartet, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit Eckbadewanne, fast bodengleicher Dusche, Toilette, Bidet und Waschbecken mit Ablage für Flakons und Stylingprodukte bietet es genug Raum für individuelle Bedürfnisse. Ob entspannendes Schaumbad oder erfrischende Dusche mit Regenwaldduschkopf – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und ganz bei sich ankommen. Nach dem Duschen kuscheln Sie sich mit einem angenehm vorgewärmten Handtuch vom Handtuchheizkörper in wohlige Wärme.

Der großzügige Abstellraum hinter der Garage bietet neben einer Heimat für die Haustechnik, Platz für selten genutzte Dinge wie die Winterreifen oder die Campingausrüstung.

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)

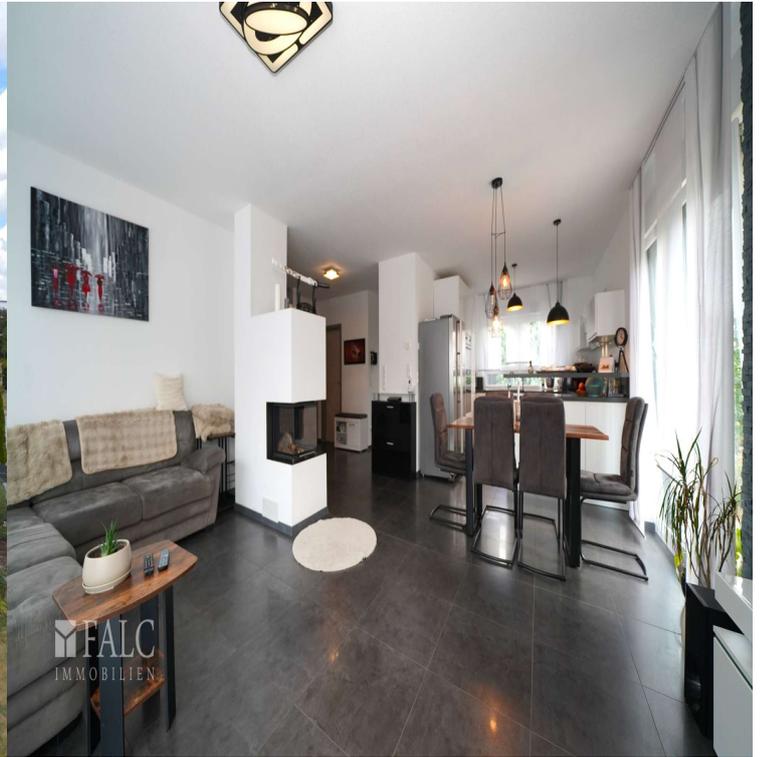
[Online ansehen](#)



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 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

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



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

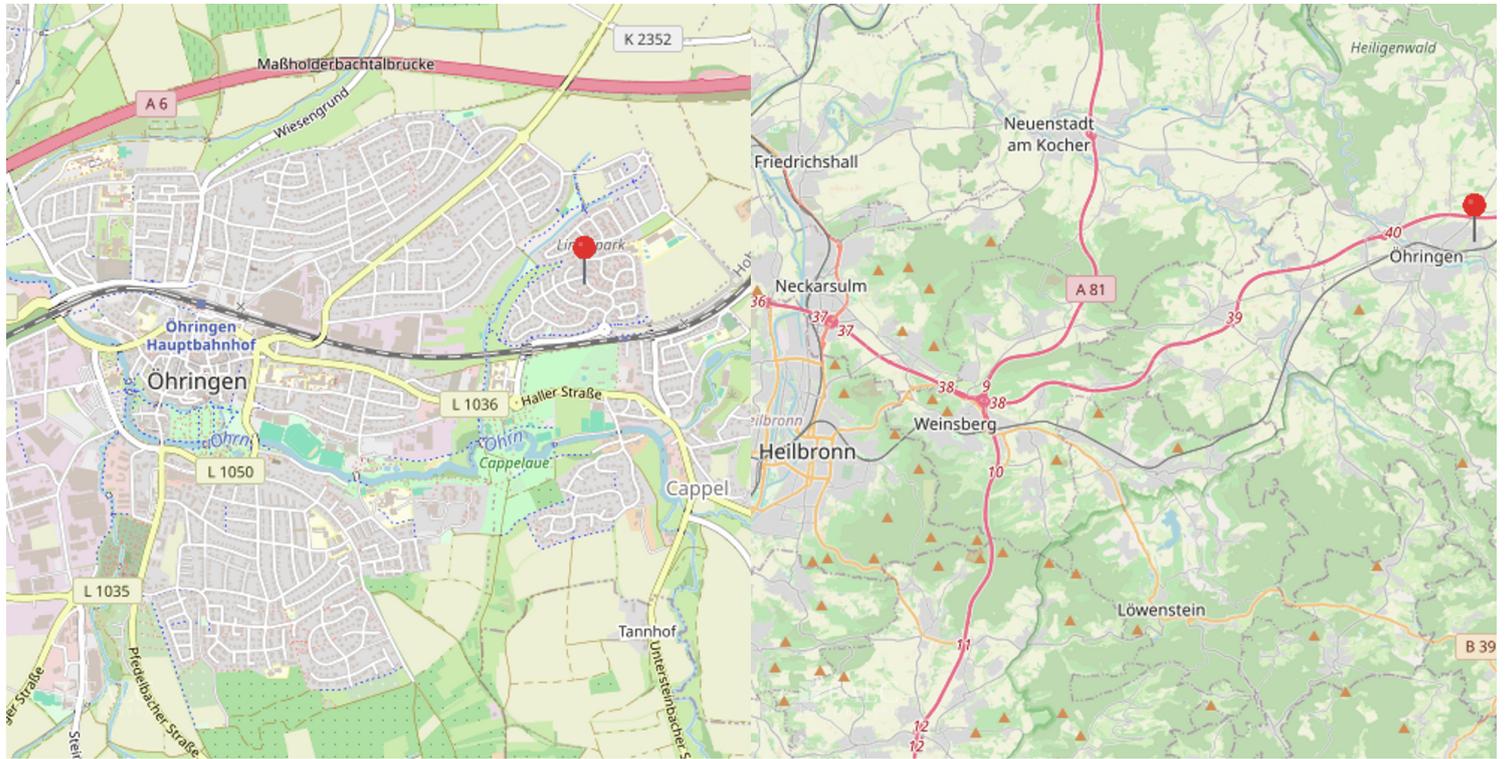
[Online ansehen](#)



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](#)

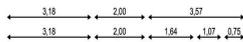
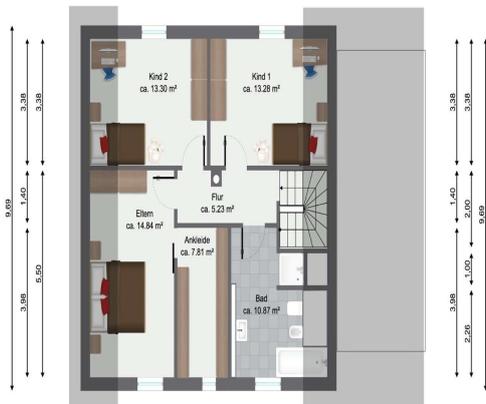


WP Immo Manager

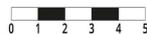
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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](#)