



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-AF-72930

## Zwei auf einen Streich - Falc Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**350.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>140,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>65,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>483,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1957</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.08.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>150 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

***Roigheim - hier macht Wohnen Freude!***

***Die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher- Jagstebene und zählt mit seinen derzeit knapp 1.500 Einwohnern zu den kleinsten noch selbstständigen Gemeinden im Landkreis Heilbronn. Durch seine landschaftlich schöne Lage im Seckachtal bietet sich Roigheim hervorragend für Tagesausflüge an, die auch über den vorhandenen Seckachtalradweg in eine mehrtägige Radtour integrierbar sind.***

***Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit einer charmanten Wohnatmosphäre. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre harmonische Struktur und ihre Begeisterung für Outdoor-Aktivitäten aus.***

***Besonders zeichnet sich die unmittelbare Nähe zu essenziellen Einrichtungen aus. Mit dem Gemeindegarten direkt um die Ecke ist es ein Leichtes, die Kleinen morgens schnell und stressfrei in der Kindergarten zu bringen. Wenige Schritte weiter befindet sich die Grundschule von Roigheim.***

***Für Freizeitaktivitäten und gemeinsames Spielen im Freien bieten sich gleich zwei Spielplätze in fußläufiger Entfernung an. Ein erholsamer Spaziergang dorthin könnte zudem an einem der lokalen Cafés oder Restaurants vorbeiführen, wo Sie die Möglichkeit haben, die lokale Küche zu genießen.***

***Ein weiteres Highlight ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle sowie ein Bahnhof sind schnell erreicht, wodurch sich eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ergibt. Die ärztliche Versorgung ist durch eine nahegelegene Praxis gesichert, die in wenigen Gehminuten erreicht werden kann, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Anwohner spricht.***

***Tauchen Sie ein in eine harmonische Dorfgemeinschaft und genießen Sie die Vorteile der Nähe zu wichtigen Einrichtungen in einem charmanten Umfeld.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Objektbeschreibung

*In ruhiger Lage in Roigheim befindet sich dieses sanierte Zweifamilienhaus, welches Ihnen Andreas Franzke von Falc Immobilien präsentieren darf. Dieses Haus aus dem Jahre 1957, das bis 1990 modernisiert und 2022 erweitert wurde, eignet sich perfekt für Familien mit Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.*

*Das Haus verfügt über sechs Zimmer, die sich in vier Schlafzimmer und zwei Wohnzimmer aufteilen. Ergänzt werden diese durch ein Badezimmer pro Ebene, sowie jeweils eine Küche. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert und bietet Ihnen somit viel Abstell- und Verstaupfläche. Insgesamt überzeugt die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 140 qm.*

*Die Immobilie lässt sich perfekt in zwei Wohnebenen teilen. Die Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 560 Euro.*

*Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der schön angelegte Garten und die großzügige Terrasse in Westausrichtung, auf der Sie an warmen Sommerabenden gemütlich Ihren Wein genießen können. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Gartenhäuschen zur Verfügung.*

*Ihr persönliches Fahrzeug findet Platz auf dem Außenstellplatz neben der Immobilie.*

*Das Haus befindet sich energetisch in einem soliden Zustand mit der Effizienzklasse E. Es ist mit einer Gas- Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Außerdem wird der energetische Standard durch zweifachverglaste PVC-Fenster erhöht. Für ein angenehmes Raumklima stehen Ihnen Rollläden im gesamten Haus zur Verfügung.*

*Hört sich interessant an? Dann vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin mit uns!*

## Ausstattung

*Sie suchen nach einem Eigenheim für Ihre ganze Familie? Oder nach einem Haus mit zwei Wohneinheiten, die Sie vermieten können? Dann folgen Sie uns durch diese Immobilie.*

*Betreten Sie die Immobilie über eine seitliche Treppe und gelangen Sie ins Erdgeschoss. Hier finden Sie zu Beginn ein kleines Treppenhaus, welches die restlichen Ebenen des Hauses erschließt. Der einladende Flur erschließt Ihnen zu Ihrer Linken das Erste Schlafzimmer mit ca. 14 qm. Schaffen Sie sich einen Rückzugsort, der Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design ganz nach Ihrem Geschmack vereint.*

*Angrenzend dazu befindet sich ein weiteres Zimmer, das als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Gegenüber hiervon finden Sie eine schöne Einbauküche vor, die offen in den*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***modernen Wohnbereich übergeht – hier können Sie die Zeit mit Ihrer Familie und Ihren Freunden in vollen Zügen genießen. Darüber hinaus haben Sie von hier aus die Möglichkeit den liebevollen Garten zu betreten. Abgerundet wird die Ebene durch ein Tageslichtbad welches mit einer einladenden Badewanne ausgestattet ist, die zu entspannenden Schaumbädern einlädt – der perfekte Start in den Tag! Ein separates WC auf dieser Etage sorgt dafür, dass Sie ungestört entspannen können.***

***Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich im Grundriss dem Erdgeschoss ähnelt.***

***Auf dieser Ebene befinden sich ein Schlafzimmer und ein weiteres Wohnzimmer, die sich hervorragend zur Vermietung oder von Ihren heranwachsenden Teenagern bewohnt werden können. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse in Westausrichtung, die zu gemütlichen Familienabenden bei Grill einlädt. Wie im Erdgeschoss verfügt die Ebene auch über ein Badezimmer mit Tageslichtbad und Badewanne, sowie ein separates WC. Die Küche mit Ausblick zur Terrasse schafft eine angenehme Atmosphäre, die besonders viel Freude beim Kochen bereitet.***

***Über das helle Treppenhaus gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo ein weiteres Highlight auf Sie wartet: Ein ausgebauter Spitzboden, der einen großzügigen, galerieähnlichen Rückzugsort bietet. Gestalten Sie Ihre persönliche Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen. Zudem findet sich hier Stauraum zum Aufbewahren jeglicher Güter.***

***Der Außenbereich ist nur eines der vielen Highlights dieser Immobilie. Im Winter wird der Schneemann zum Teil Ihrer Familie, im Frühling genießen Sie die erwachende Natur und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu unvergesslichen Erinnerungen.***

***Komplementiert wird das Angebot durch ein vollständig ausgebauten Keller, der weitere Stauräume bietet, sowie ein Abstellraum für Fahrräder und weitere Geräte ermöglicht. Dieser ist durch eine doppelte Tür von der Straße zu erreichen. Genießen Sie die Vorteile einer Waschküche, wo Sie die Wäsche auch mal Wäsche sein lassen können, wenn Gäste Sie überraschen.***

***Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet es auf seine neuen Besitzer!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

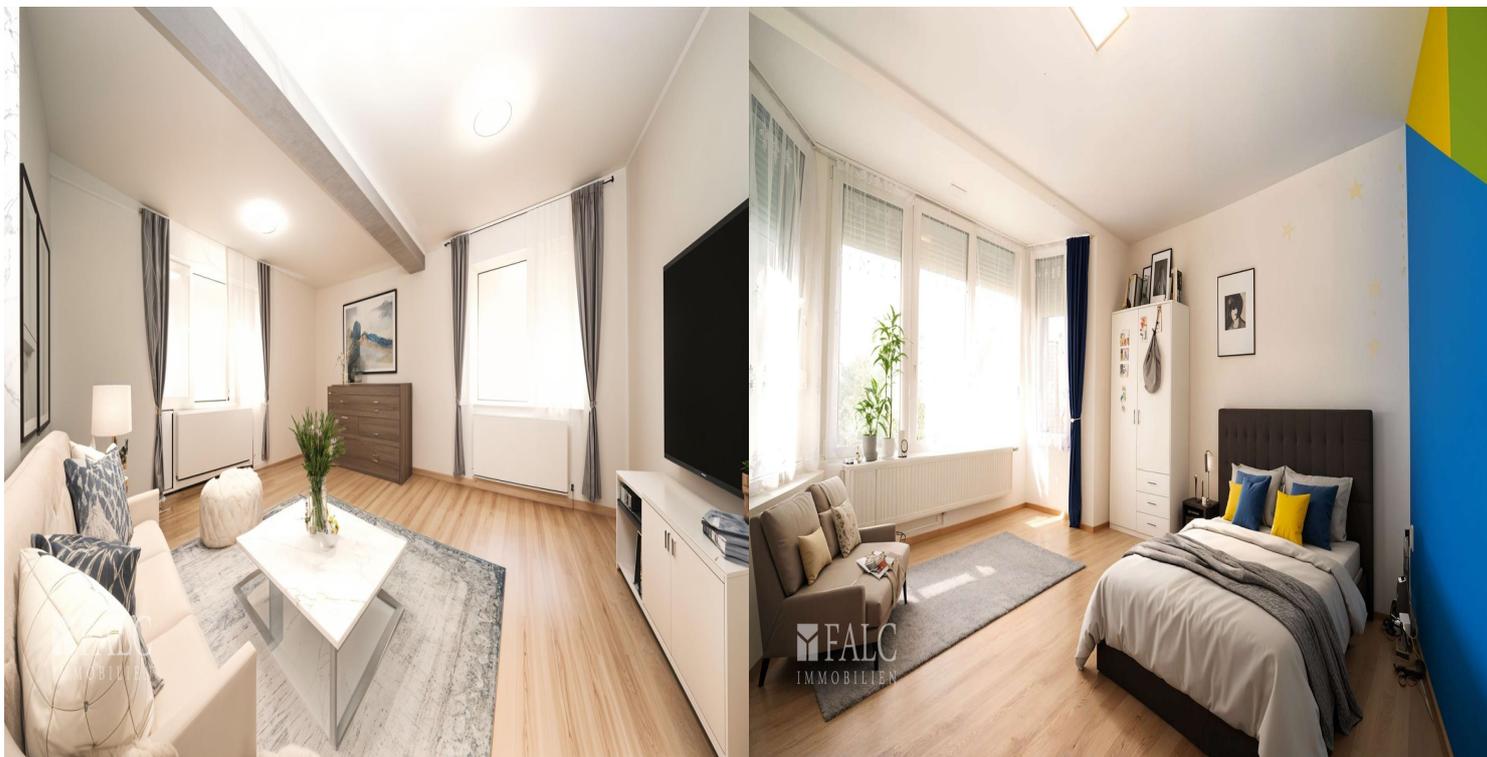
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

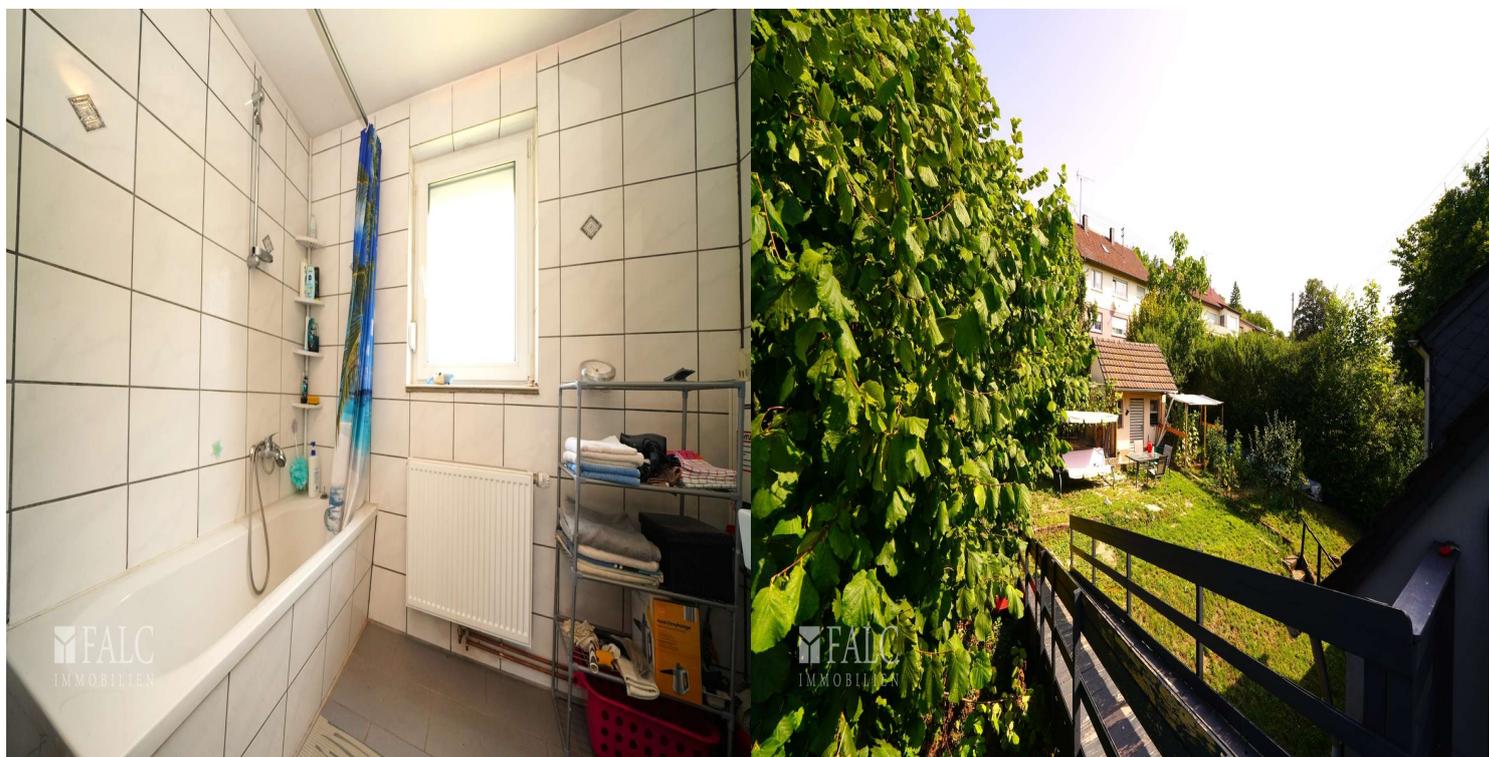
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

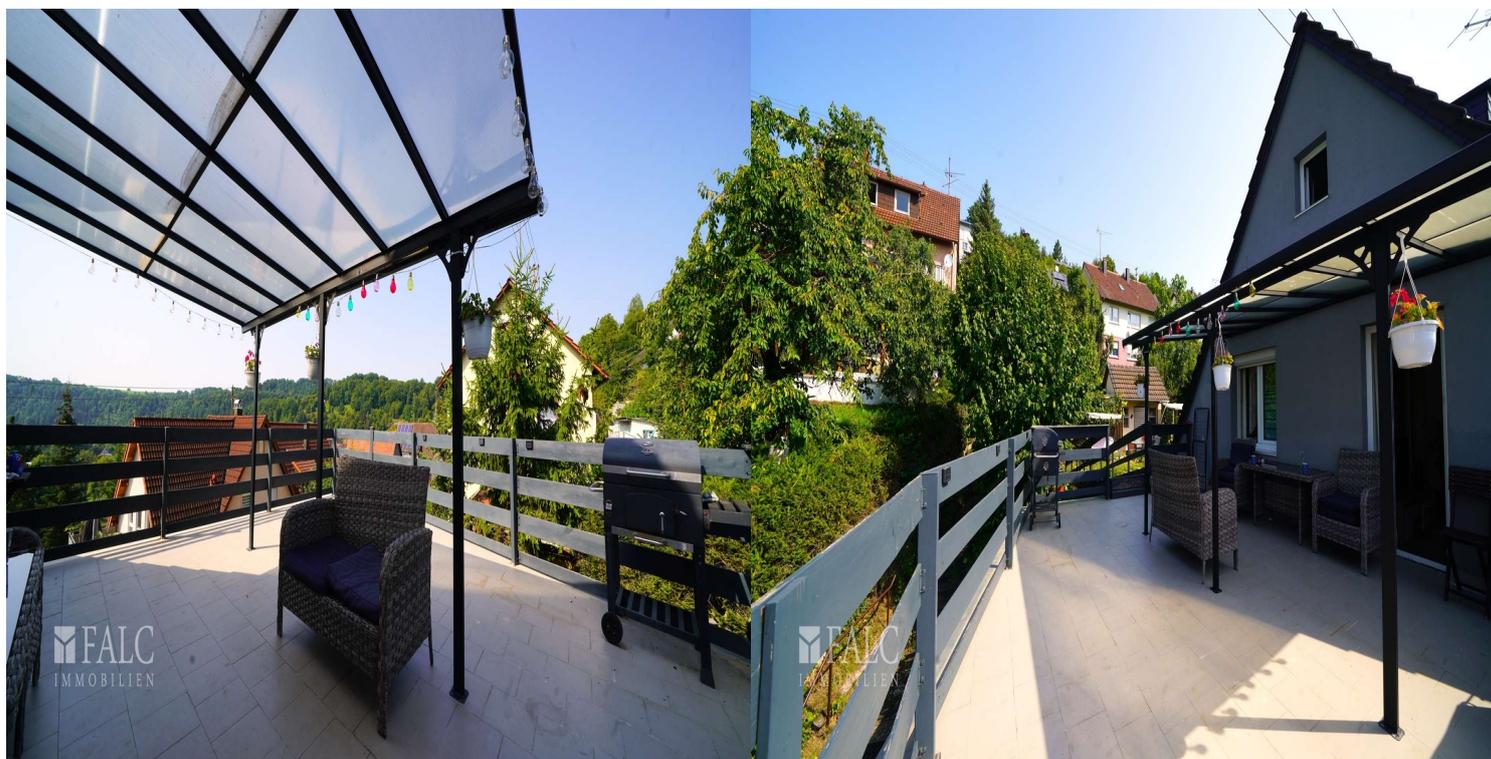
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

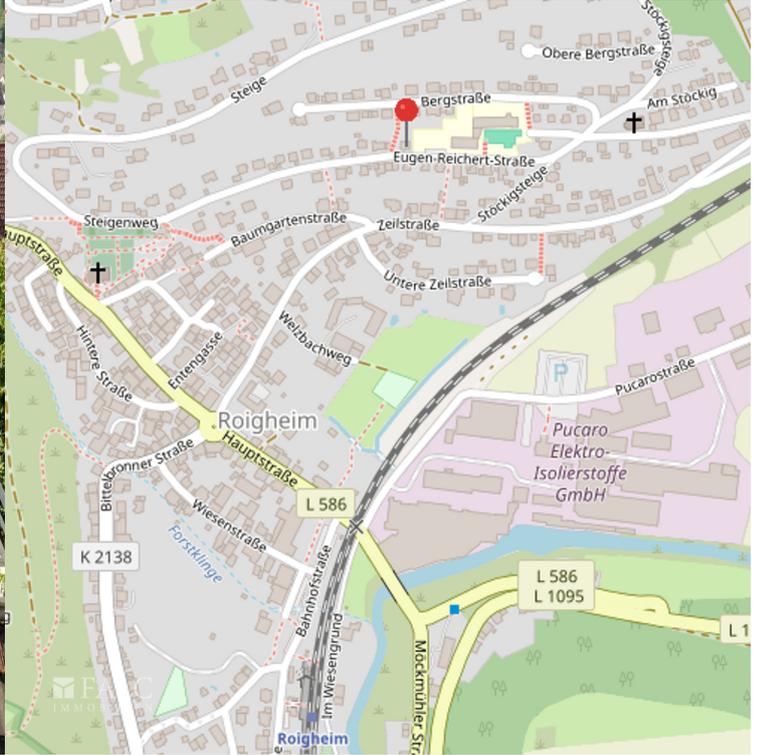
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

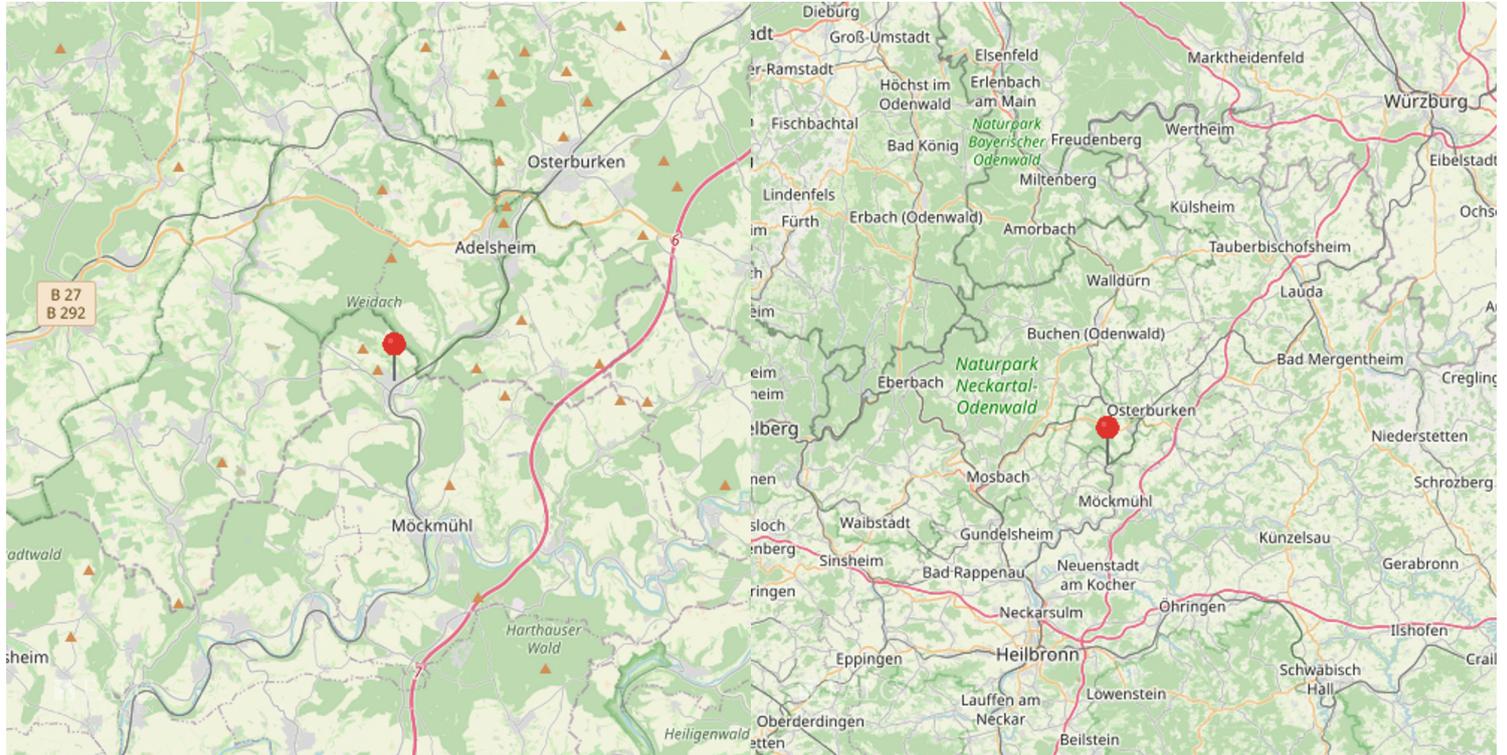
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

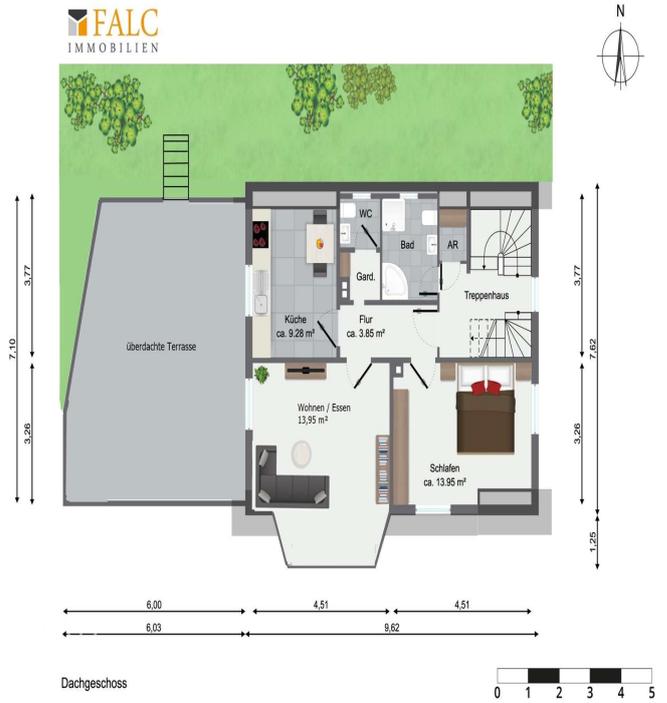
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

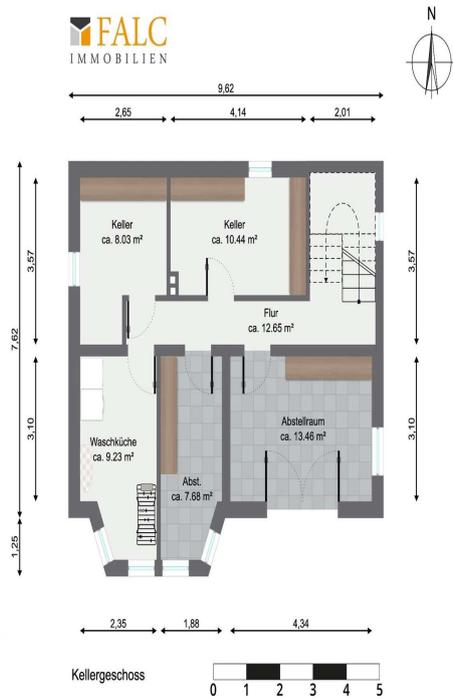
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)