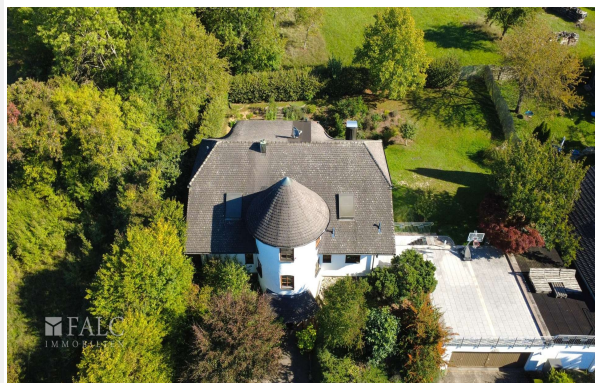




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-73302

Stil trifft (T)raum - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

450.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.618,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im
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	278,0 m²
Grundstücksfläche	1.209,0 m²
Gesamtfläche	336,3 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1998
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

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

01.10.2035

175.0 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

F

02.10.2025

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen im Bauland, am Ostrand des Neckar-Odenwalds

Ravenstein ist eine Stadt in Baden-Württemberg am Südostrand des Neckar-Odenwald-Kreises. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar.

Die Stadt Ravenstein besteht aus den ehemaligen Städten und Gemeinden Ballenberg, Erlenbach, Hünghelm, Merchingen, Oberwittstadt und Unterwittstadt.

Dieses Schmuckstück liegt im schönen Ortsteil Oberwittstadt, zu dem auch der Weiler Schollhof und das Haus Heckmühle gehören.

In Ravenstein und engerer Umgebung finden Sie zahlreiche, idyllisch gelegene Gastronomiebetriebe, sowie Radwege, Kirchen, das Steine-Museum, eine Golfanlage und Vereinsstätten. Sie haben also genug Möglichkeiten, Ihre Freizeit hier zu gestalten. Sehr bekannt und berühmt ist auch die kulturelle Fastnacht in der Umgebung Merchingen.

Das Schloss Merchingen ist das größte zusammenhängende Schlossgebäude im Neckar-Odenwald-Kreis. Der Saalbau ist im Renaissancestil erbaut, während der Eckbau, Torbau und Wohngebäude schon baulich dem Barock zuzuordnen sind. Der Saalbau und der Tor-/Eckbau befinden sich im Besitz der Gemeinde und wurden durch den Förderverein Schlossbau renoviert. Der Eckbau wird heute als Hotel geführt.

Finden Sie in Oberwittstadt unter anderem die aus dem 18. Jahrhundert stammende Kirche St. Peter und Paul, das Heilighaus, eine der Jugendfeuerwehr-Abteilungen, eine Gaststätte und eine Chorgemeinschaft vor. In Oberwittstadt befinden sich ein kommunaler Kindergarten und eine Tageseinrichtung (TigeR) für Kinder von 8 Wochen bis zu 14 Jahren, die Grundschule Ravenstein befindet sich, umgeben vom Rathaus, der evangelischen Kirche und dem Schloss, mitten in Merchingen.

Ravenstein hat einen direkten Autobahnanschluss der A 81 Stuttgart-Heilbronn-Würzburg. Ein Bahnanschluss befindet sich im benachbarten Osterburken. Von dort kommt man mit dem stündlichen Regionalexpressanschluss nach Würzburg.

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

Objektbeschreibung

Eine Oase für eine neue Lebensphase!

Sie träumen von etwas ganz Besonderem für die Familie? Sie haben hohe Ansprüche an Ihr Eigenheim und suchen den Schlüssel zum Glück? Hier werden Sie endlich fündig!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien möchte Sie auf dieses imposante Anwesen mit beeindruckendem Wohnhaus und einem gepflegten Garten im idyllischen Ravenstein aufmerksam machen.

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 278 m² wurde 1998 auf einer Grundstücksgröße mit 1.209 m² erbaut, das Souterrain schlägt mit nochmals über 72 m² zu Buche.

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Stockwerke. Mehrere Highlights wie eine imposante Empore, eine Sauna, eine Waschküche, eine Terrasse mit einem gepflegten Garten, ein Sportplatz, eine große Doppelgarage und mehrere Stellplätze erwarten Sie hier, um sich so richtig wohl zu fühlen. Profitieren Sie von einer kommunikativen Atmosphäre in Verbindung mit gemütlichen Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied!

Dieses Haus bietet Familien, Individualisten und Paaren ein gemütliches und pfiffiges Zuhause, im Souterrain ist momentan eine Praxis eingerichtet.

Beheizt wird dieser Wohndiamant mit einer Öl-Fussbodenheizung, für knisternde Lagerfeuerstimmung sorgt der große, offene Kamin. Für Durchblick sorgen große, doppelt verglaste Fenster, die Böden schmücken überwiegend pflegeleichte Fliesen und warmer Parkett.

Die Deutsche GigaNetz, O2 und Vodafone bieten Ihnen schnelles Internet mit einer Verbindung mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload.

Beachten Sie, dass einige Zimmer zum Schutz der Privatsphäre gestaged wurden.

Sie möchten mehr erfahren und die Immobilie am liebsten sofort sehen? Besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/4b3G9Asjt4k?si=Q53fUbn8ylnZ0HiL>

Ausstattung

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Sie fahren auf Ihren Hof mit großer Doppelgarage zu, diese schützt zwei PKW vor Wind und Wetter

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

und bietet genügend Platz für eine Werkstatt. Eine sich anschließende Abstellfläche hält die Winter- oder Sommerreifen griffbereit und lässt sperrige Dinge wie den Staubsauger oder das Bügelbrett verschwinden.

Betreten Sie Ihr neues Zuhause und finden sich im Erdgeschoss in einer großzügigen, hellen Diele mit genügend Platz für Jacken, Schuhe und Taschen wieder. Schon der erste Blick in das beeindruckende Wohn- und Kaminzimmer lässt vermuten, dass es sich hier um eine außergewöhnliche Immobilie handeln muss.

Dieser komplett offen gehaltene, lichtdurchflutete Bereich bietet eine atemberaubende Wohnqualität. Hier lassen sich moderne und individuelle Einrichtungsideen problemlos umsetzen. Das Wohnzimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden, ein imposanter Kamin sorgt für Lagerfeuerstimmung und wohlige Wärme an kalten Tagen und lädt zum Entspannen in stilvollem Rahmen ein, über zwei Zugänge gelangen Sie zu Ihrem traumhaften Außenbereich mit der Terrasse gen Süden mit Anschluss an den Garten.

Verfügen Sie auch über einen grünen Daumen? Nicht einsehbar von den Nachbarn haben Sie hier mehrere gemütliche Stellen an der freien Luft zum Lesen oder der Sonne das Gesicht entgegenstrecken, feiern Sie hier Geburtstage und Jubiläen mit Familie und Freunden in großer Runde. Über der Doppelgarage wartet eine Fläche, derzeit genutzt als Sportplatz auf Sie, werfen Sie hier ein paar Körbe oder kicken Sie mit dem Nachwuchs oder Freunden.

Durch die Größe und deren praktische Anordnung in L-Form verfügt die Küche über viel Stauraum für Vorräte und Utensilien, lässt daher auch größere Einkäufe zu. Die Edelstahl-Fronten in Schwarz und Silber stehen in tollem Kontrast zu den Arbeitsflächen und Boden in Schwarzweiß. Ein leistungsstarker Backofen, ein Induktionskochfeld von Miele mit großem, schwebendem Dunstabzug, eine Spülmaschine und eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination lässt die Küchenfee frohlocken und verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Das große, helle Schlafzimmer bietet Ihnen sowohl erholsame Nächte als auch Anschluss an das Bad en suite mit Wanne. Ein praktisches Gäste-WC direkt neben dem Treppenhaus verhindert lästige Störungen.

Über den Treppenhaus-Turm begeben Sie sich in das Obergeschoss. Ihr neuer Lieblingsplatz im Obergeschoss könnte auf der Galerie mit Blick auf den Kamin im Erdgeschoss werden, hier bietet sich Platz für eine Bibliothek mit gemütlicher Leseecke.

Das große Schlafzimmer bietet durch die Ostausrichtung des Fensters, die Möglichkeit, sich

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

morgens von der Sonne wach küssen zu lassen. Zwei weitere Zimmer, hell und freundlich, eignen sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, je nach Notwendigkeit. Auch wäre die Funktion eines Ankleidezimmers denkbar.

Das geräumige Bad erfüllt seine Pflichten vollkommen! Eine großzügige Eck-Badewanne lädt zu Schaumbädern, eine ebenerdige Dusche zu Erfrischungen am Morgen ein, zwei Waschbecken ersparen das Gedränge am Morgen, ebenfalls stehen eine WC-Schüssel und ein Bidet zur Verfügung. Eine Ablage darüber beherbergt schöne Flakons und Tiegel, das doppelflügige Fenster ermöglicht Stylen bei Tageslicht.

Ein weiteres Highlight ist hier sicherlich der großzügige Wellnessbereich mit Sauna im Souterrain, der momentan als Praxis genutzt wird.

Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal - Wir freuen uns auf Sie!

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](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



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

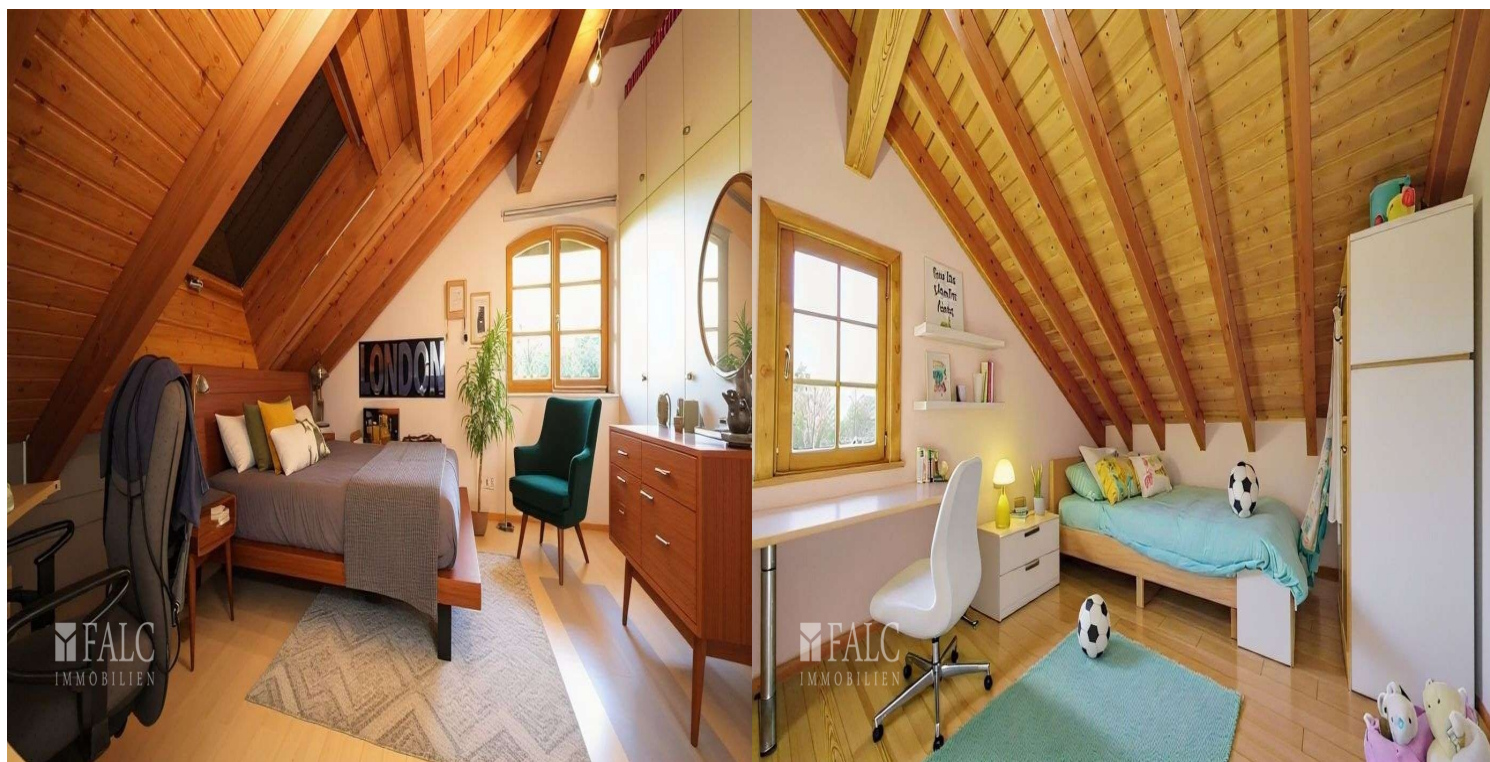
[Online ansehen](#)



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

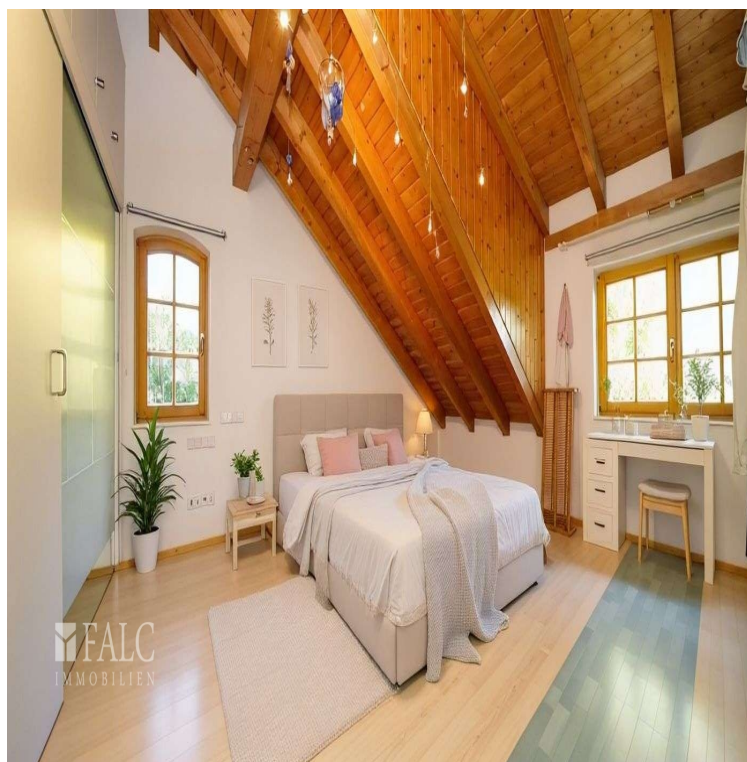
[Online ansehen](#)



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

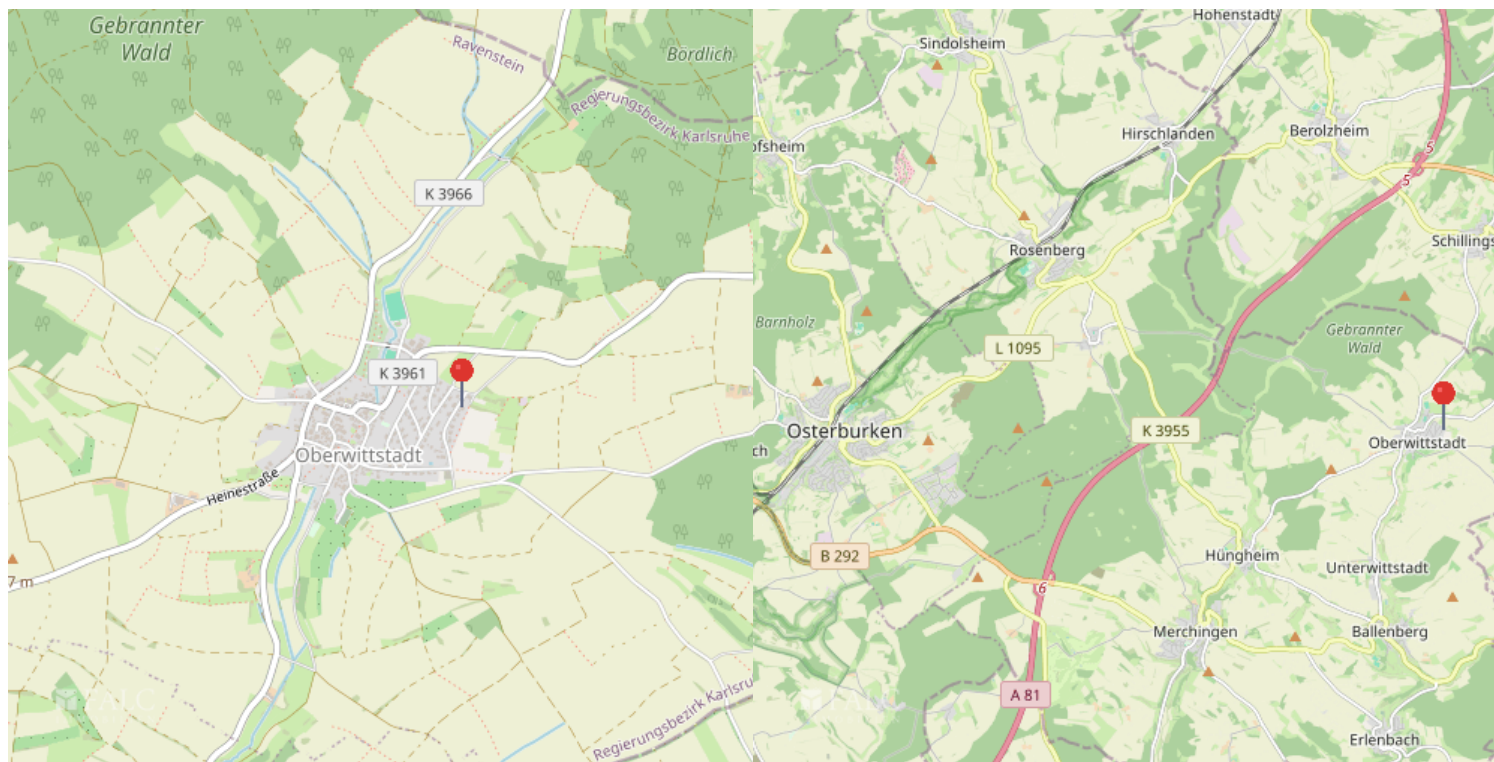
[Online ansehen](#)



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

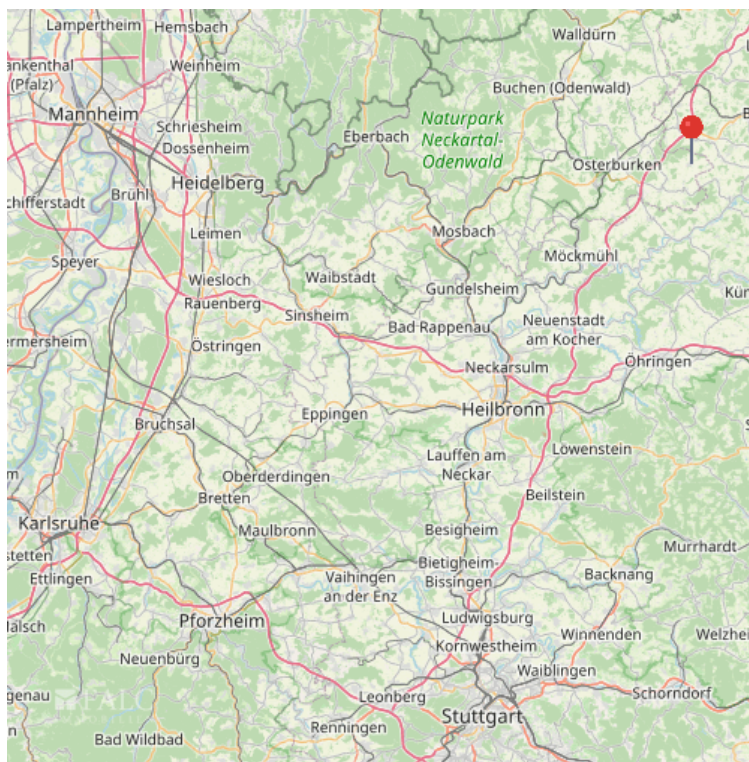
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

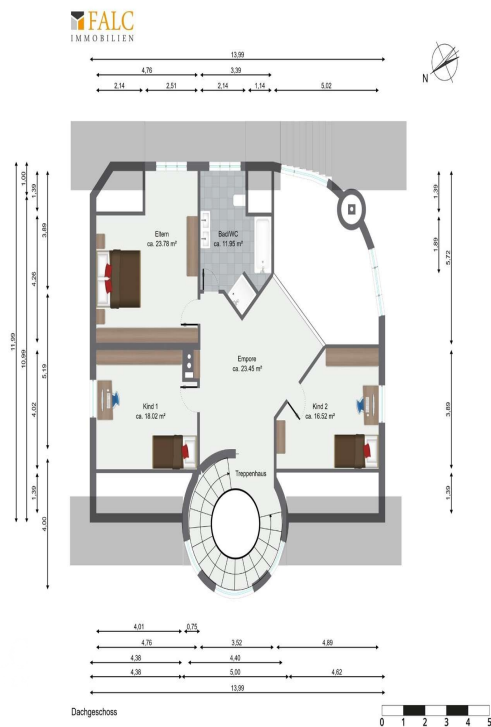
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | 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](#)