



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-75080

Endlich daheim in Gundelsheim - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

450.000,00 €
1.851,00 €
3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
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	243,0 m²
Grundstücksfläche	732,0 m²
Gesamtfläche	300,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1975
Zustand	Teil/Vollrenoviert
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
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

08.10.2035

121 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

D

09.10.2025

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

Zwischen Weinbergen und dem Neckar

Gundelsheim am Neckar ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg mit rund 7.500 Einwohnern. Eingebettet zwischen Weinbergen und dem Neckar, bietet der Ort eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit größerer Städte wie Heilbronn und Mosbach. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße B27 sowie den Regionalbahnhof gewährleistet, der regelmäßige Verbindungen in die umliegende Region bietet.

Die Infrastruktur in Gundelsheim ist gut ausgebaut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, ärztliche Praxen und Handwerksbetriebe. Auch gastronomisch ist der Ort durch Weinstuben, Cafés und traditionelle Gasthäuser geprägt. Arbeitgeber vor Ort finden sich vor allem im handwerklichen und kleinen industriellen Bereich. Darüber hinaus befinden sich in umliegenden Städten große Arbeitgeber wie Audi, Lidl, Kaufland, Schwarz IT, Lämpfle und viele mehr.

Gundelsheim bietet für Familien eine solide Bildungslandschaft. Neben Kindertagesstätten gibt es eine Grundschule im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarstädten und sind mit dem Bus gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschule, Vereine und VHS-Kurse in der Region.

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Böttingen, neben saftigen Wiesen und weiten Feldern, der Neckar ist nur den berühmten Katzensprung entfernt.

Freizeit wird in Gundelsheim großgeschrieben. Ob Spaziergänge entlang des Neckars, Wanderungen durch die Weinberge oder ein Besuch der historischen Burg Guttenberg mit Falknerei – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten. Gaststätten, Sportvereine, ein Terrassenfreibad sowie regelmäßige Veranstaltungen wie das Weinfest oder der Weihnachtsmarkt sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben.

Gundelsheim vereint naturnahes Wohnen mit solider Infrastruktur und lebendigem Vereinsleben. Damit ist es ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität in überschaubarer Umgebung legen.

Objektbeschreibung

Idylle pur!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen ein in ruhiger und naturnaher Lage

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

von Gundelsheim gelegenes, durchdacht geschnittenes Zweifamilienhaus mit rund 262 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 732 m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Ebenen und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Im Erdgeschoss stehen Ihnen etwa 96 m² zur Verfügung, das Obergeschoss bietet rund 82 m², das Dachgeschoss nochmals ca. 33 m². Zusätzlich schlägt der wohnlich ausgebaute Hobbyraum im Untergeschoss mit ca. 30 m² zu Buche.

Das Haus wurde im Jahr 1975 erbaut, das Erdgeschoss im Jahr 2010 umfassend renoviert, wodurch ein moderner und einladender Wohnbereich entstand. Im Badezimmer sorgt seit 2020 eine ebenerdige Dusche für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit.

Wohnkomfort ist hier garantiert: Fast baugleich stehen Ihnen neben zwei Schlafräumen, einem geräumigen Wohn- und Esszimmer im Erd- und Obergeschoss eine großzügige Küche, eine Speisekammer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung. Im Erdgeschoss finden Sie eine Terrasse, einen Garten und ein Gartenhaus vor, im Obergeschoss erfreuen Sie sich an einem Balkon. Im ausgebauten Spitzboden finden Sie ein studioähnliches Zimmer, Küchenanschlüsse, ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC vor.

Eine Waschküche, ein Vorratsraum, ein Heizkeller mit separatem Badezimmer mit Dusche, ein Gewölbekeller im Untergeschoss, eine Garage und ein Stellplatz davor komplettieren das Angebot.

Geheizt wird mit einer zentral gesteuerten Öl-Niedertemperatur-Heizung, die doppelt verglasten Fenster mit Holz-Rahmen sorgen für viel Licht, die Böden schmücken meist warmes Laminat und pflegeleichte Fliesen.

Mehrere Anbieter bringen Sie mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 500 MBit/s im Upload ins Internet.

Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das Richtige für Sie sein könnte? Dann kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin.

Sie möchten sich die Immobilie bereits vorher schonmal von daheim aus anschauen? Dann geben Sie folgenden Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131115>

Oder besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/II3OFHxarvQ?si=llagGez-Fuv5lQFQ>

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

Charmant, durchdacht und voller Möglichkeiten!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein echtes Schmuckstück in ruhiger Lage von Gundelsheim, idyllisch eingebettet in die malerische Neckarschleife.

Bereits die lange Zufahrt lässt erahnen, was Sie erwartet: In der Garage steht Ihr Fahrzeug sicher und geschützt, und davor finden bequem zwei weitere Autos Platz.

Beim Eintreten wird schnell klar: Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände. Hochwertige Granitstufen in Kombination mit modernen Metallstreben verleihen dem Eingangsbereich ein klares Design-Statement.

Zwei nahezu identische Wohneinheiten bieten Raum für mehrere Generationen – ob für den heranwachsenden Teenager mit Wunsch nach mehr Eigenständigkeit oder die Schwiegermutter, die ein eigenes Reich zu schätzen weiß. Alternativ schaffen Sie sich mit einer Vermietung ein attraktives Plus fürs Portemonnaie.

Im Erdgeschoss öffnet sich linker Hand der Flur zum Wohnbereich. Das geräumige Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur südlich gelegenen Terrasse mit gepflegten Garten lädt zum Verweilen ein. Die offene Gestaltung schafft eine kommunikative Wohnatmosphäre – ideal für entspannte Abende mit Familie oder gesellige Stunden mit Freunden.

Im Winter zieht der Schneemann in den Garten und wird zum Familienmitglied, im Frühling erweckt die Natur – und Sie sind mitten drin. An heißen Sommertagen findet das Planschbecken seinen Platz, während laue Spätsommerabende bei geselligen Grillrunden unvergesslich bleiben.

Die überdachte Terrasse mit Markise bietet auch an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und einen herrlichen Blick auf die Burg Hornberg. Für Ordnung sorgt das praktische Gartenhäuschen – hier finden alle Gartengeräte ihren Platz.

Die voll ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen: Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube erfreuen Hobbyköche wie Küchenprofis gleichermaßen. Zahlreiche Schränke und eine separate Speisekammer bieten reichlich Stauraum – selbst größere Geräte wie der Staubsauger finden hier problemlos Platz. Ob deftige Hausmannskost oder neue kulinarische Experimente – hier kochen Sie mit Freude für Familie und Freunde.

Das Tageslichtbad verbindet Funktionalität mit Wohlfühlfaktor: Eine gemütliche Badewanne lädt

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

zum Entspannen ein, während die separate Dusche für einen erfrischenden Start in den Tag sorgt. Die deckenhohe Verfliesung ist nicht nur pflegeleicht, sondern verleiht dem Raum auch eine moderne Note. Ein separates WC bietet zusätzliche Privatsphäre und Komfort und verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Zwei helle, großzügig geschnittene Zimmer lassen sich ganz flexibel nutzen – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Im bisherigen Elternschlafzimmer sorgt eine integrierte Klimaanlage an heißen Tagen für ein angenehm kühles Raumklima.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort: Neben den bekannten Räumen empfängt Sie hier ein sonniger Balkon, der sich direkt an den Wohnbereich mit Kamin anschließt. Ausgerichtet nach Süden genießen Sie auch hier den traumhaften Blick auf die Burg Hornberg – eine Kulisse, die jeden Tag besonders macht. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet – so beginnt der Morgen ganz entspannt, ohne

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.

Die vorhandenen Küchenanschlüsse schaffen beste Voraussetzungen, um hier eine eigenständige Wohnanlage zu realisieren – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als private Rückzugsoase. 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.

edlen Tropfen – hier bleibt die Temperatur das ganze Jahr über nahezu konstant. Unter der Treppe wurde zusätzlich ein kleiner Weinkeller integriert – perfekt für Weinliebhaber.

vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcmimo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit

Eine eigene Waschküche, der Heizungsraum sowie ein großzügiger Hobbyraum mit separatem Zugang zum Garten bieten weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird dieses Geschoss durch ein weiteres Duschbad mit WC und Waschbecken – ideal für Gäste oder als

Ergänzung zu Freizeitaktivitäten im Haus und Garten.

Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcmimo.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.falcmimo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

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](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

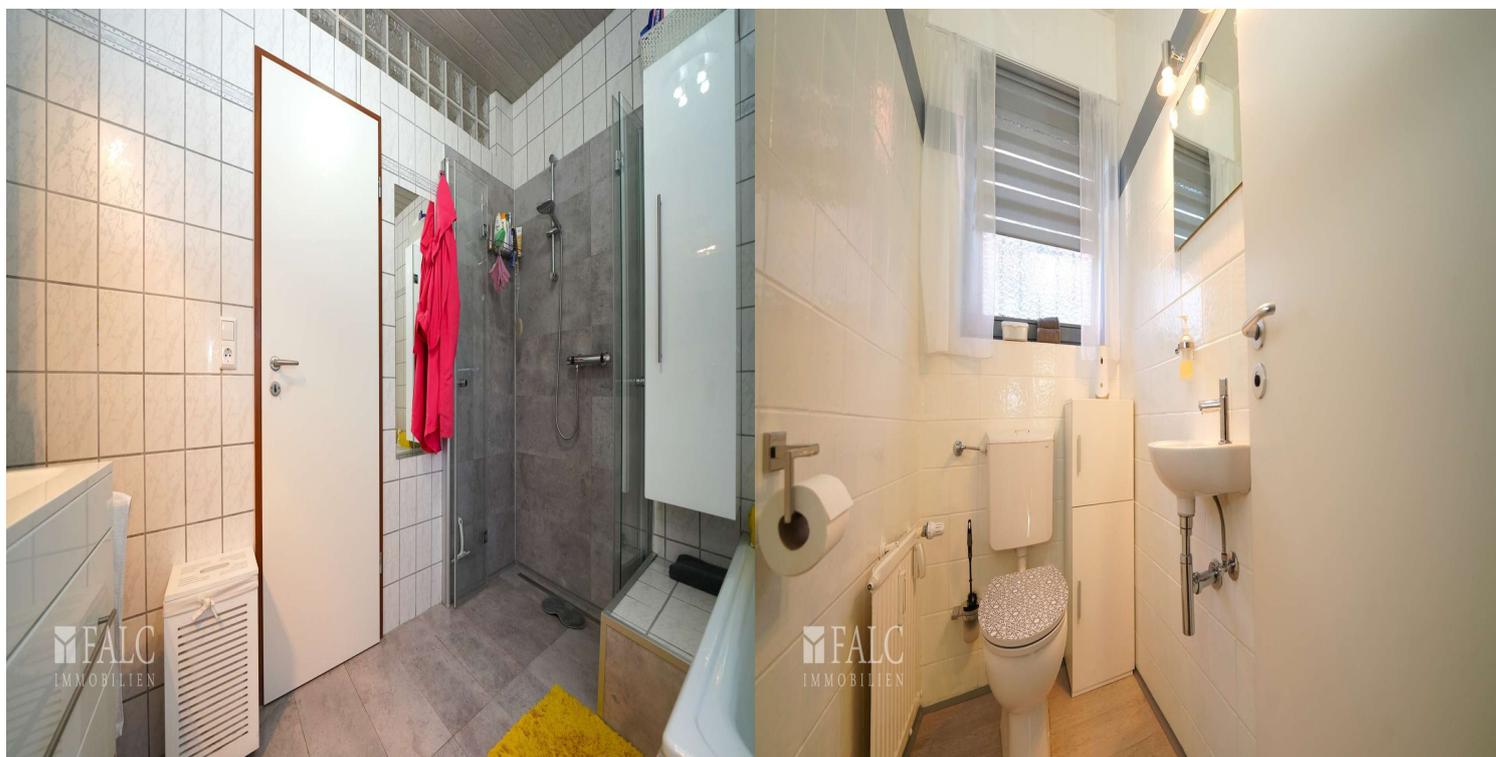
[Online ansehen](#)



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

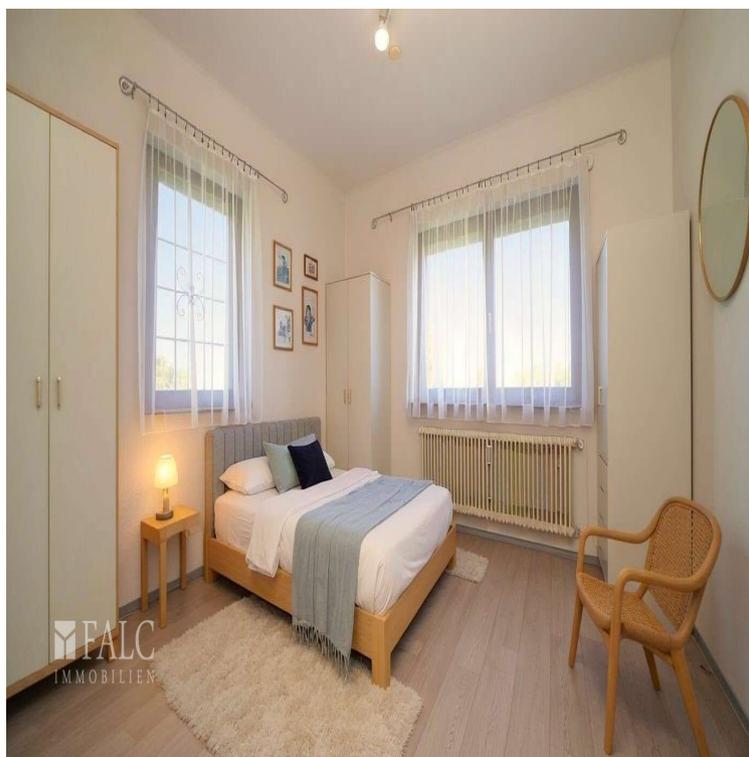
[Online ansehen](#)



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

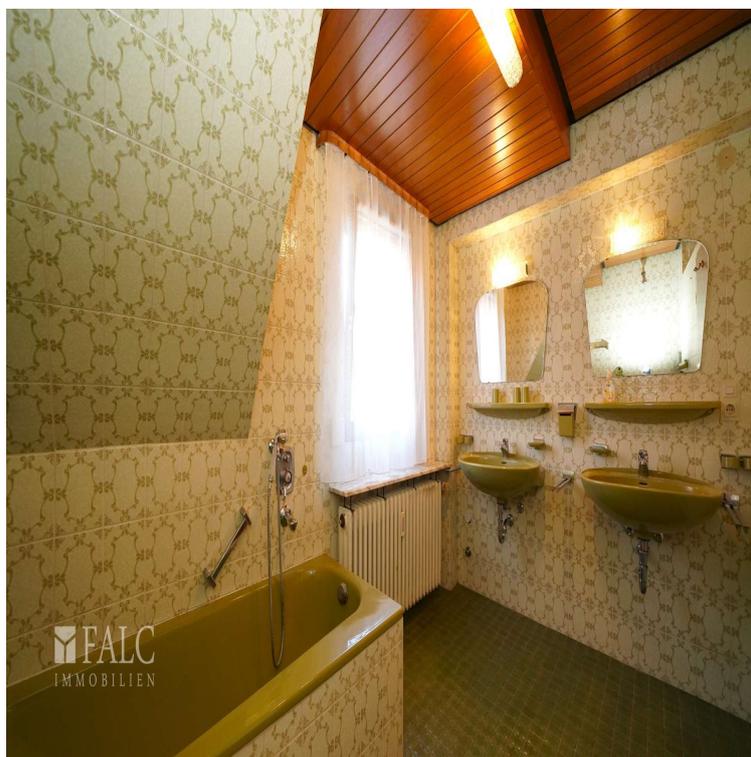
[Online ansehen](#)



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

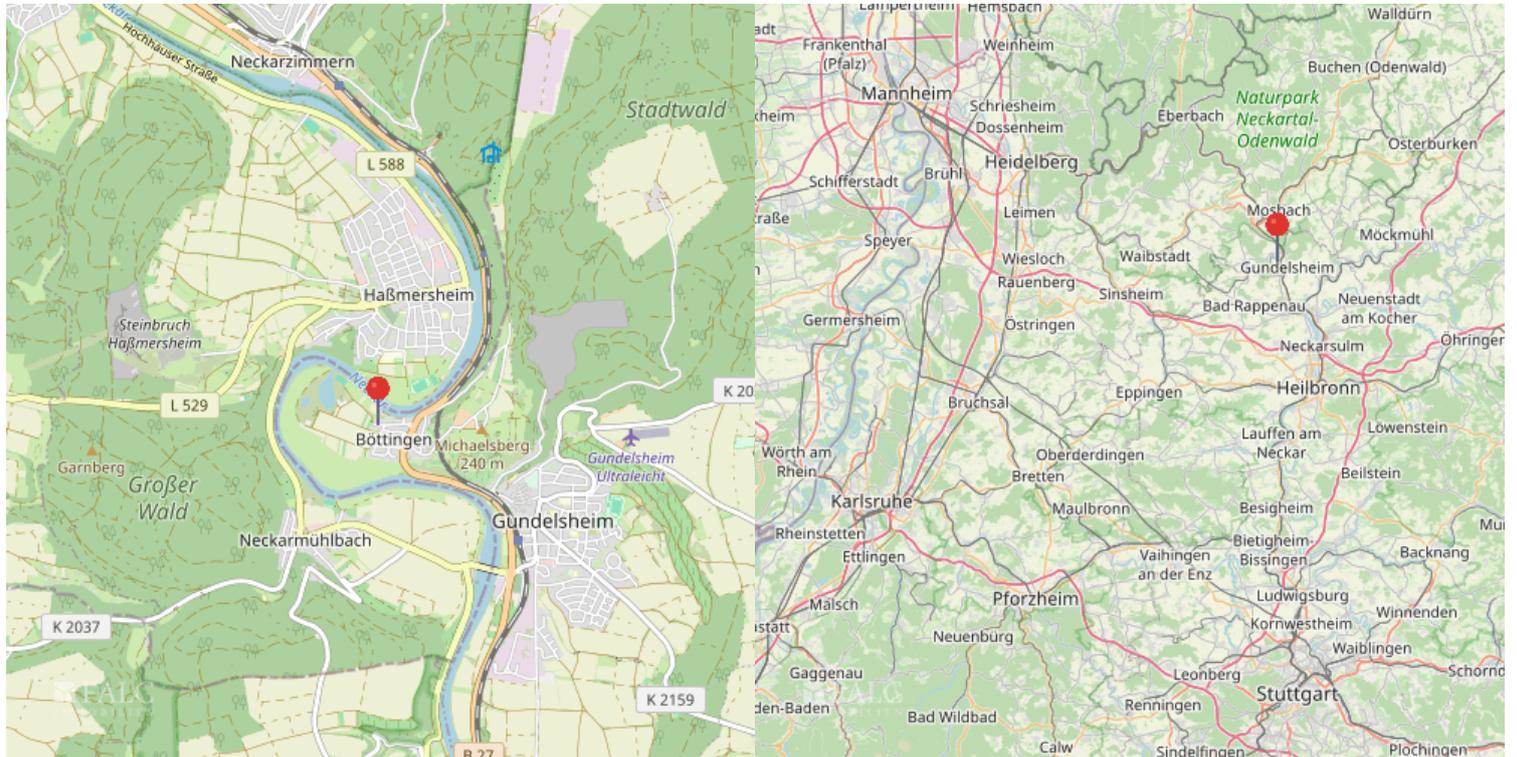
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

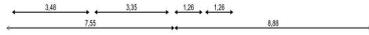
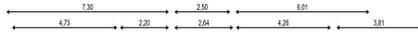


WP Immo Manager

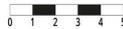
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

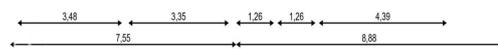
FALC
IMMOBILIEN



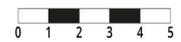
Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Media-Store.net

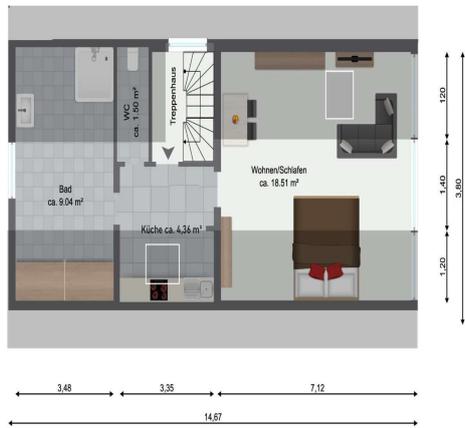
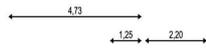
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

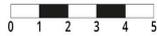
Media-Store.net

[Online ansehen](#)

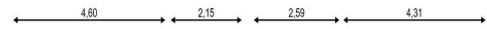
FALC
IMMOBILIEN



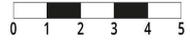
Dachgeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net



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](#)