



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-76884

Juwel im Dornröschenschlaf - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

240.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.137,00 €

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	211,0 m²
Grundstücksfläche	175,0 m²
Gesamtfläche	234,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1900
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	1985
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Laminat, Fliesen, Kunststoff
Kamin	
Heizungsart	Ofen
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.01.2036
Energiebedarf	240
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	11.01.2026
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Leben in traubenhafter Umgebung

Durch die schonende und nachhaltige Ausweisung von Baugebieten hat Eberstadt zum einen seinen ländlichen Charakter bewahrt, zum anderen ist es zum interessanten Wohnort in der Nähe des Ballungsraumes Heilbronn.

Egal von welcher Richtung der Besucher heute nach Eberstadt kommt - er wird vom mächtigen und weit sichtbaren Turm der Ulrichskirche begrüßt. Dieses Wahrzeichen Eberstadts markiert auch den Ortsmittelpunkt. Hier finden sich zentral erreichbar alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Auf kurzem Wege sind die Kirche, das Rathaus, die Apotheke, die Bank und Ärzte erreichbar.

Erste menschliche Spuren im Eberbachtal konnten bei zufälligen Ausgrabungen der Jungsteinzeit zugeordnet werden. Deutlicher als die wenigen Scherben und Metallteile aus dieser Epoche waren die Spuren, die die Römer in unserem Tal hinterlassen haben. Neben Grabstätten, Mithrassteinen und römischen Wegen zeugen ausgegrabene Grundrisse eines Hauses von der Kolonisation unseres Raumes durch das damalige Römische Reich.

Seine erste urkundliche Erwähnung kann Eberstadt im Jahr 1247 verzeichnen. In einer Urkunde von Papst Innozenz IV. wird Eberstadt als Besitztum des Chorfrauenstifts Oberstenfeld unter besonderen päpstlichen Schutz gestellt.

Mit 5 Ortsteilen; Eberstadt, Hölzern, Lennach, Buchhorn und Klingenhof und derzeit ca. 3200 Einwohnern ist Eberstadt eine typische Weinbaugemeinde im Weinsberger Tal, die für ihre hervorragenden Weine bekannt ist.

Der in den 90er-Jahren im Rahmen der Ortskernsanierung angelegte Marktplatz mit dem Eberbrunnen lädt zum Verweilen ein und ist schnell zum kommunikativen Mittelpunkt Eberstadts geworden. Hier findet samstags auch der Wochenmarkt statt. Der alte Ortskern wurde dabei mustergültig saniert und renoviert. Alte, liebevoll hergerichtete Gebäude bilden zusammen mit behutsam eingefügten Neubauten ein interessantes und lebendiges Ortsbild.

Sehr gut sind die Anbindungen an die Autobahn 6 und 81, in wenigen Minuten erreicht man Heilbronn. Trotz dieser Nähe zu den Schlagadern der Region sind aber auch Ruhe und Erholung zu finden.

Viele Kilometer Wanderwege, Wiesen, Weinberge und Wälder bieten die notwendige Ruhe für

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

Erholung und das Erleben der Natur.

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

Top Lage, Top Möglichkeiten!

Zwei Schlagworte, bei denen Sie auf alle Fälle weiterlesen sollten.

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Fachwerkstil, mit Garage und Ausbaumöglichkeiten im Nebenhaus inmitten von Eberstadt bietet auf insgesamt rund 211 m² Wohnfläche auf einem 175 m² großen Grundstück jede Menge Raum für kreative und individuelle Gestaltungsideen.

Zwei separate Eingänge sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten, ein besonderes Highlight ist das zweite Gebäude auf dem Grundstück: Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Garage, im Obergeschoss wäre eine 1-Zimmer-Wohnung auf circa 27 m² Wohnfläche möglich.

Die doppelt verglasten Fenster mit Holzrahmen lassen viel Licht und Luft herein. Die Fußböden schmücken überwiegend echte Holzdielen, pflegeleichte Fliesen und robuste PVC-Auslegeware.

Beheizt wird dieses Juwel mit Öl-Öfen und elektrisch. Das Objekt steht frei und kann direkt bezogen werden, ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Mehrere Kellerräume verwahren selten genutzte Dinge, ein Gewölbekeller bietet sich aufgrund der fast gleichbleibenden Temperatur über das ganze Jahr als Vorratsraum an.

Die Verkehrsanschlüsse (Nah- und Fernverkehr) sind hervorragend. Schulen, Kitas sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser sind sogar 2.500 MBit/s im Download möglich.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, damit Sie sich vorstellen können, wie die Immobilie modern möbliert aussehen könnte.

Dieses Objekt bietet die ideale Grundlage für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein echtes Schmuckstück mit zusätzlichem Raum für Hobby oder Vermietung schaffen. Zu beachten ist jedoch die niedrige Deckenhöhe, da es sich um ein Haus aus den 1900ern handelt.

Zögern Sie nicht, sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen und die vielen Vorteile dieser

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

außergewöhnlichen Immobilie kennenzulernen. Geben Sie folgenden Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein und genießen Sie den 360° Rundblick:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3139377>

Oder besuchen Sie uns auf YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=Er97Q3Xyt9s>

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

Ausstattung

Schaffen Sie sich ein Familien-Wohnerlebnis voller Behaglichkeit und Nestwärme!

Willkommen in einem Wohnhaus voller Charme und Potenzial – ein Ort, der darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt und zu Ihrem ganz persönlichen Wohlfühlzu Hause zu werden. Die großzügige Wohnfläche eröffnen Ihnen vielseitige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Erdgeschoss betreten Sie wahlweise durch den Vorder- oder den Hintereingang. Vom Haupteingang gelangen Sie über das Treppenhaus in den geräumigen Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe – perfekt, um Jacken, Schuhe und Taschen ordentlich zu verstauen. Gleich nebenan befindet sich ein praktisches Gäste-WC.

Das Wohnzimmer besitzt einen Hintereingang, lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten. Der Einbau einer Kochnische wäre durchaus denkbar und praktisch.

Auch Frischluftfanatiker und Sonnenanbeter dürfen sich freuen, der Dorfbrunnen befindet sich gleich neben dem Wohnzimmer, hier lässt sich während einem Plausch mit den Nachbarn frische Luft und Sonnenlicht tanken.

Über die schöne Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Zwei helle Zimmer bieten Raum für Ihren ganz persönlichen Stil und sorgen für erholsame Nächte. Drei weitere Durchgangszimmer, eignen sich ideal als Ess-, Kinder- oder Jugendzimmer, Arbeitsbereiche oder Hobbyräume. Ganz gleich, was Sie planen, hier ist beinahe jedes Vorhaben realisierbar. An ein praktisches Gäste-WC wurde auch in diesem Stockwerk gedacht.

Damit es nicht bei Dosenravioli bleiben muss, ist das Geschoss mit einer Küche ausgestattet, sie bietet Platz für Vorräte und Kochutensilien, hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten oder deftige Hausmannskost zaubern. Natürlich darf der Backofen genauso wenig fehlen wie ein Dunstabzug, der Dampf und unangenehme Gerüche filtert. Über den Flur angrenzend lädt ein lichtdurchflutetes Zimmer mit Zugang zur Terrasse als ideales Esszimmer ein, ideal für große Runden, gemeinsame Abende oder gemütliche Familienmahlzeiten. Durch die Ausrichtung der Terrasse nach Nordost können Sie zum Brunch bei Sonnenaufgang einladen.

Zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss können flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ob Home-Office, Hobbyraum oder Rückzugsort, hier ist Ihre Kreativität gefragt.

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

Eine Kammer könnte durchaus als begehrter Kleiderschrank dienen oder in ein Badezimmer gewandelt werden. Durch die vorhandene Küche wäre eine weitere kuschelige Wohneinheit möglich.

Als zusätzliches Highlight bereichert ein weiteres Gebäude das Grundstück: Im Erdgeschoss befindet sich eine große Garage mit ausreichend Platz für eine Werkstatt, ideal für Autofans, Tüftler, Handwerker oder alle, die viel Stauraum benötigen.

Im Obergeschoss runden zwei Zimmern das Gesamtpaket ab. Mit überschaubarem Aufwand wäre ein Umbau zu einem charmanten 2-Zimmer-Appartement möglich. Ob für Teenager, Gäste, die Schwiegermama oder als vermietete Einheit zur Aufbesserung des Haushaltsbudgets, durch den separaten Zugang bleibt Privatsphäre garantiert und die Nutzung ist flexibel.

Großzügige Kellerräume beherbergen selten genutzte Dinge oder Vorräte, hierfür eignet sich besonders der Gewölbekeller, in dem das ganze Jahr über eine gleichmäßige Temperatur herrscht.. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner ermöglichen eine Waschküche oder ein eigenes Hunde-Spa nach einem ausgiebigen Spaziergang an der Leine.

Bitte beachten Sie, dass die Deckenhöhe teilweise 2,10 Meter beträgt.

Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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)

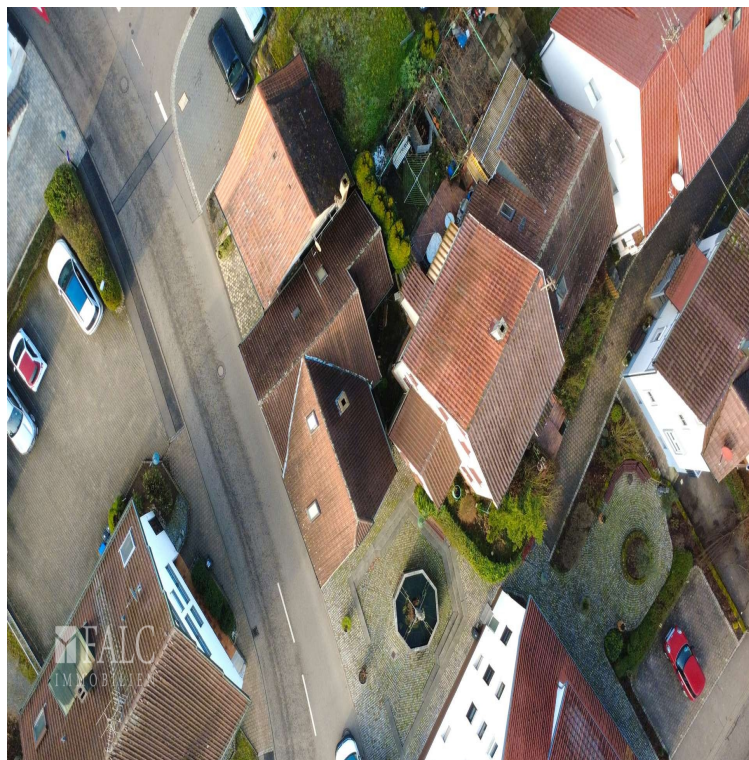
[Online ansehen](#)



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](#)



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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



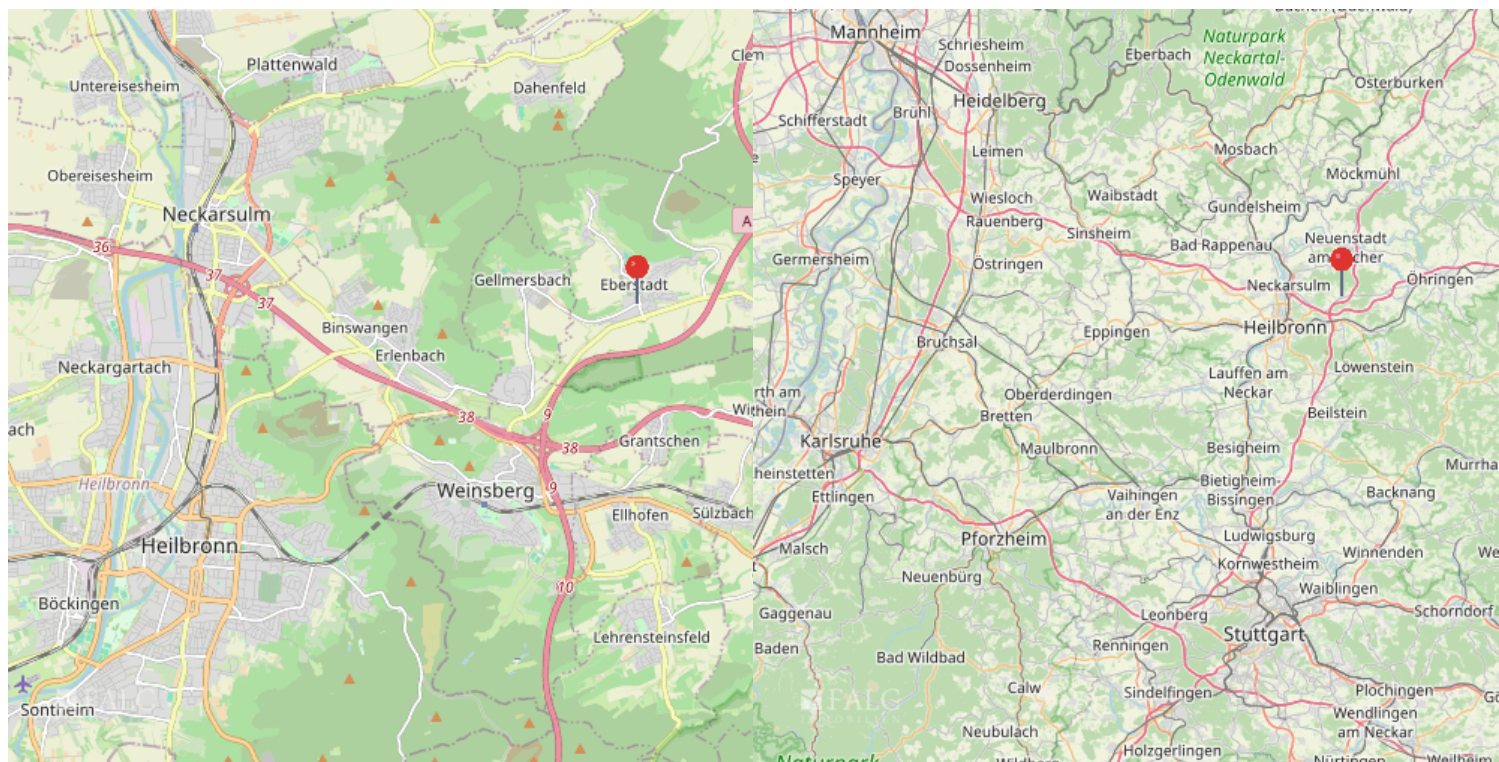
WP



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

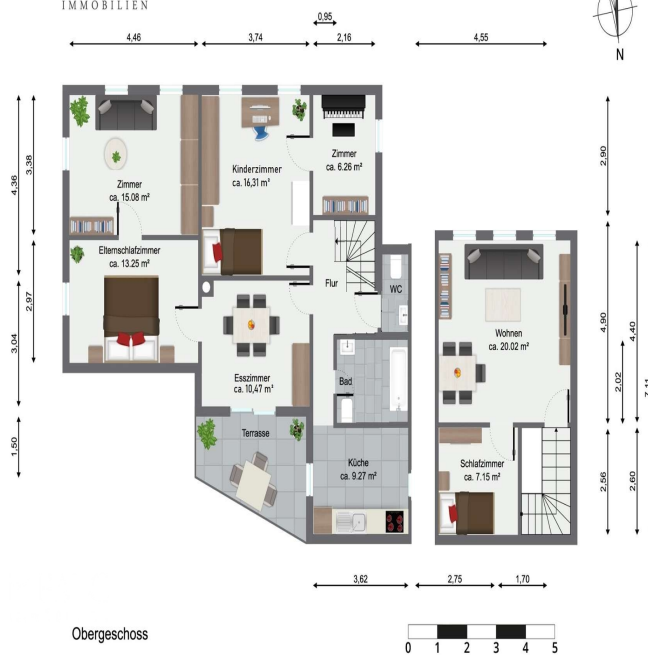
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

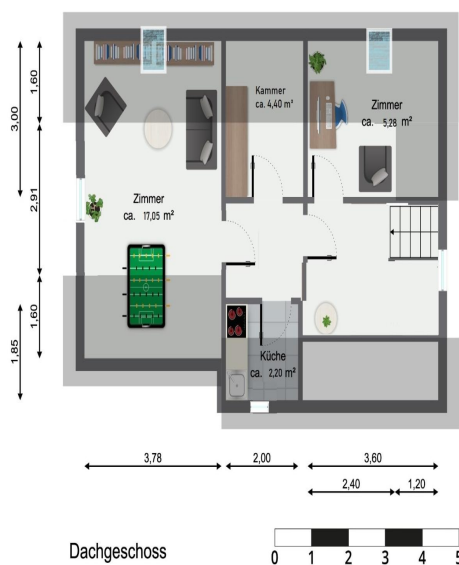


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)