



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-81265

Kernsanierte Immobilie mit stabilem Mietertrag - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

350.000,00 €

**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	118,0 m²
Grundstücksfläche	622,0 m²
Gesamtfläche	117,6 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1959
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2016
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

01.03.2036

127

Öl

D

02.03.2026

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 Schweinfurter Becken

Röthlein wurde bereits im Jahr 1179 erstmals urkundlich als eigenständige Ortschaft erwähnt. Siedlungsspuren und die ältesten Formen der Ortsnamensschreibung lassen darauf schließen, dass der Ort aus einer kleinen Rodung auf der sogenannten „Rothreinfelder“ Gemarkung entstanden ist. Aus diesen historischen Anfängen entwickelte sich über die Jahrhunderte eine lebendige Großgemeinde mit den Ortsteilen Heidenfeld und Hirschfeld.

Der Ortsteil Heidenfeld, in dem sich die Immobilie befindet, liegt rund drei Kilometer östlich des Mains im Schweinfurter Becken und verbindet naturnahe Lage mit einer sehr guten Infrastruktur. Hier wird Gemeinschaft spürbar gelebt: Eine Kindertagesstätte betreut die Jüngsten, die Freiwillige Feuerwehr steht für Sicherheit und Zusammenhalt, und zahlreiche Sportvereine bieten Angebote für alle Altersgruppen. Musikalisch beginnt die Förderung bereits im Kindesalter – im Gesangsverein ebenso wie in der Musikkapelle Heidenfeld oder im Hirschfelder Musikverein, die jungen Instrumentalisten vielfältige Möglichkeiten eröffnen. Auch die Jugendarbeit hat einen hohen Stellenwert: Die KjG Heidenfeld organisiert regelmäßige Gruppenstunden und abwechslungsreiche Freizeitaktionen und trägt so aktiv zu einem starken Miteinander bei.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungsangebote ein weiterer Pluspunkt: Im Hauptort Röthlein befindet sich die Grundschule, die Mittelschule wird im Schulverband mit Bergrheinfeld geführt. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Fachschulen sind in Schweinfurt, Volkach, Gerolzhofen und Gaibach gut erreichbar.

Auch landschaftlich überzeugt die Gemeinde durch ihre reizvolle Lage. Im Nordwesten wird das Gebiet vom Unkenbach begrenzt, im Norden reicht es bis an einen Teil des Schwebheimer Waldes. Im Osten bildet die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 286 eine gut angebundene Grenze. Im Südwesten öffnet sich die Gemeinde zum Main hin, wo mit dem Hirschfelder Weiher ein idyllisches rechtsmainisches Gebiet liegt. Teile des Vogelschutzgebietes Garstadt sowie dessen Erweiterungsflächen gehören ebenfalls zum Gemeindegebiet und unterstreichen die naturnahe Qualität der Umgebung. Direkt westlich des Hauptortes befindet sich zudem das nahe am Rathaus gelegene Naturschutzgebiet Elmuß – ein wertvoller Erholungsraum in unmittelbarer Nähe.

Regelmäßige Veranstaltungen wie die Kirchweih, der Plantanz, der Normannische Markt oder das Fischfest prägen das kulturelle Leben und stärken den Zusammenhalt der Gemeinde. Röthlein und Heidenfeld verbinden auf besondere Weise historische Wurzeln, aktives Vereinsleben und naturnahes Wohnen – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

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

Anschauen, Verlieben, Einziehen!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen dieses freistehende, vermietete Einfamilienhaus im Röthleiner Ortsteil Heidenfeld, das großzügiges Wohnen auf circa 116 m² Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und eine behagliche Atmosphäre in attraktiver Lage harmonisch vereint.

Das im Jahr 1959 erbaute Haus wurde 2016 kernsaniert und überzeugt mit einem gepflegten, zeitgemäßen Erscheinungsbild.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Kommoden. Die Küche mit integriertem Essbereich bildet den Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Große Fensterflächen im Wohnzimmer sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, helle Wohnatmosphäre mit direktem Bezug zum Garten. Ein Schlafzimmer, ein Tageslicht-Duschbad sowie ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Von der Terrasse aus genießen Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Ein Nebengebäude mit zwei praktischen Abstellräumen bietet zusätzlichen Stauraum – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Gegenstände.

Im Obergeschoss stehen drei weitere gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad mit Badewanne lädt zu entspannten Wohlfühlmomenten ein.

Der Dachboden sowie das Untergeschoss bieten reichlich Stauraum. Neben einer Waschküche und einem Vorratskeller stehen zwei weitere Kellerräume für selten genutzte Dinge bereit. Eine Garage komplettiert das großzügige Platzangebot.

Zur Ausstattung zählen Laminat- und Fliesenböden, doppelt verglaste Fenster sowie eine zentral gesteuerte Ölheizung von Viessmann, die für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Das Haus ist seit 2017 zuverlässig vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Kaltmiete von 7.200 € – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Bitte beachten Sie, dass Bilder gestaged wurden, um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen.

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.

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

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Nebenstraße im Röhthinger Ortsteil Heidenfeld. Hier beginnt der Feierabend mit einem Gefühl von Ankommen und Entschleunigung. Eine Garage schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter, während im Nebengebäude auch Drahtesel sicher und trocken untergebracht sind.

Der Garten präsentiert sich als grüne Oase für jede Jahreszeit. Nach einem langen Arbeitstag genießen Sie hier entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Im Winter entstehen fröhliche Schneemänner, im Frühling erleben Sie das Erwachen der Natur hautnah. Der Sommer lädt mit einem aufblasbaren Pool zu erfrischenden Momenten ein, während laue Spätsommerabende beim Grillen für unvergessliche Erinnerungen sorgen.

Im Inneren empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobe, die für Ordnung sorgt und Jacken, Taschen sowie Schuhe stilvoll verschwinden lässt. Direkt angrenzend befinden sich ein Tageslicht-Duschbad für einen belebenden Start in den Tag sowie ein separates Gäste-WC.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch seine helle Atmosphäre. Große Fenster eröffnen den Blick in den Garten und schaffen ein freundliches, offenes Wohngefühl mit viel Raum für Ihre individuellen Einrichtungsideen. Die angrenzende Küche mit Platz für eine Essecke bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Ein weiteres helles Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke. Ebenso denkbar sind hier ein Homeoffice oder ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Gestalten Sie diesen Bereich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen.

Im Obergeschoss erwarten Sie die privaten Rückzugsorte des Hauses. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet viel Platz und Ruhe für erholsame Nächte. Zwei weitere helle Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten, ob für den Nachwuchs, als Arbeitsbereich oder Ankleidezimmer. Hier entstehen individuelle Räume, die Funktionalität, Komfort und persönlichen Stil harmonisch verbinden.

Das Familienbad erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Alltagstauglichkeit. Tageslicht, eine Badewanne für entspannende Schaumbäder sowie ein großzügiges Doppelwaschbecken mit ausreichend Ablagefläche schaffen eine echte Wohlfühlatmosphäre.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum für alles, was im Alltag

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

Platz finden soll. Neben einem Kellerraum und dem Heizraum steht ein großzügiger Vorratskeller zur Verfügung, der auch größere Einkäufe problemlos aufnimmt. Eine separate Waschküche rundet das Raumangebot funktional ab.

Na, neugierig? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einem Termin vor Ort und freuen uns darauf, Sie schon bald in Brackenheim begrüßen zu dürfen - Der erste Schritt ist 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: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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

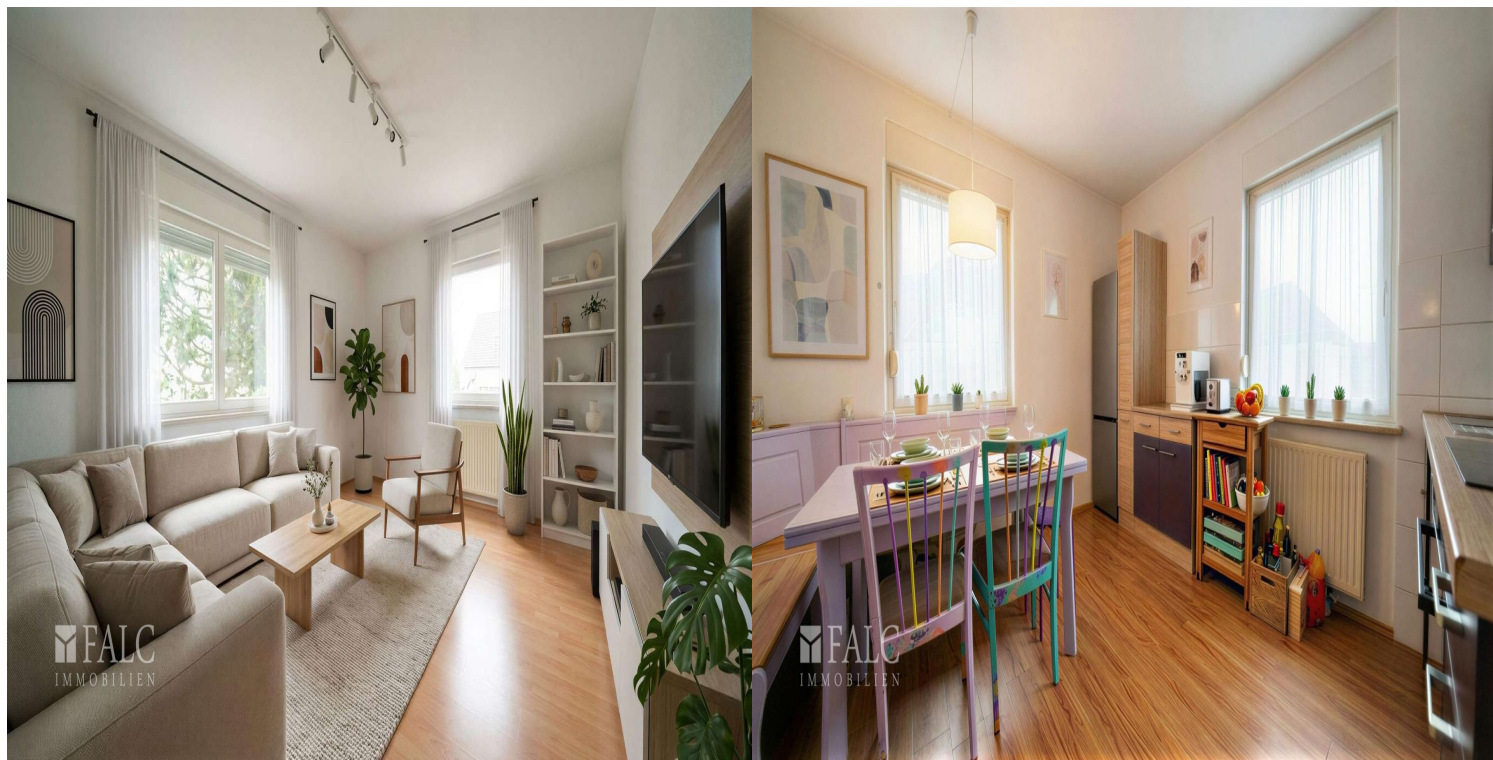
[Online ansehen](#)



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

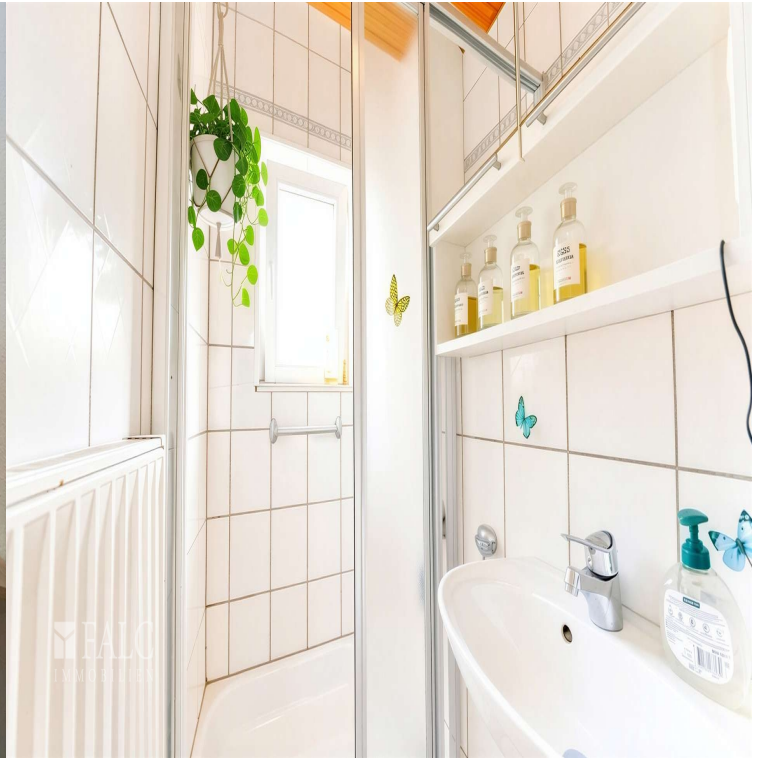
[Online ansehen](#)



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



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

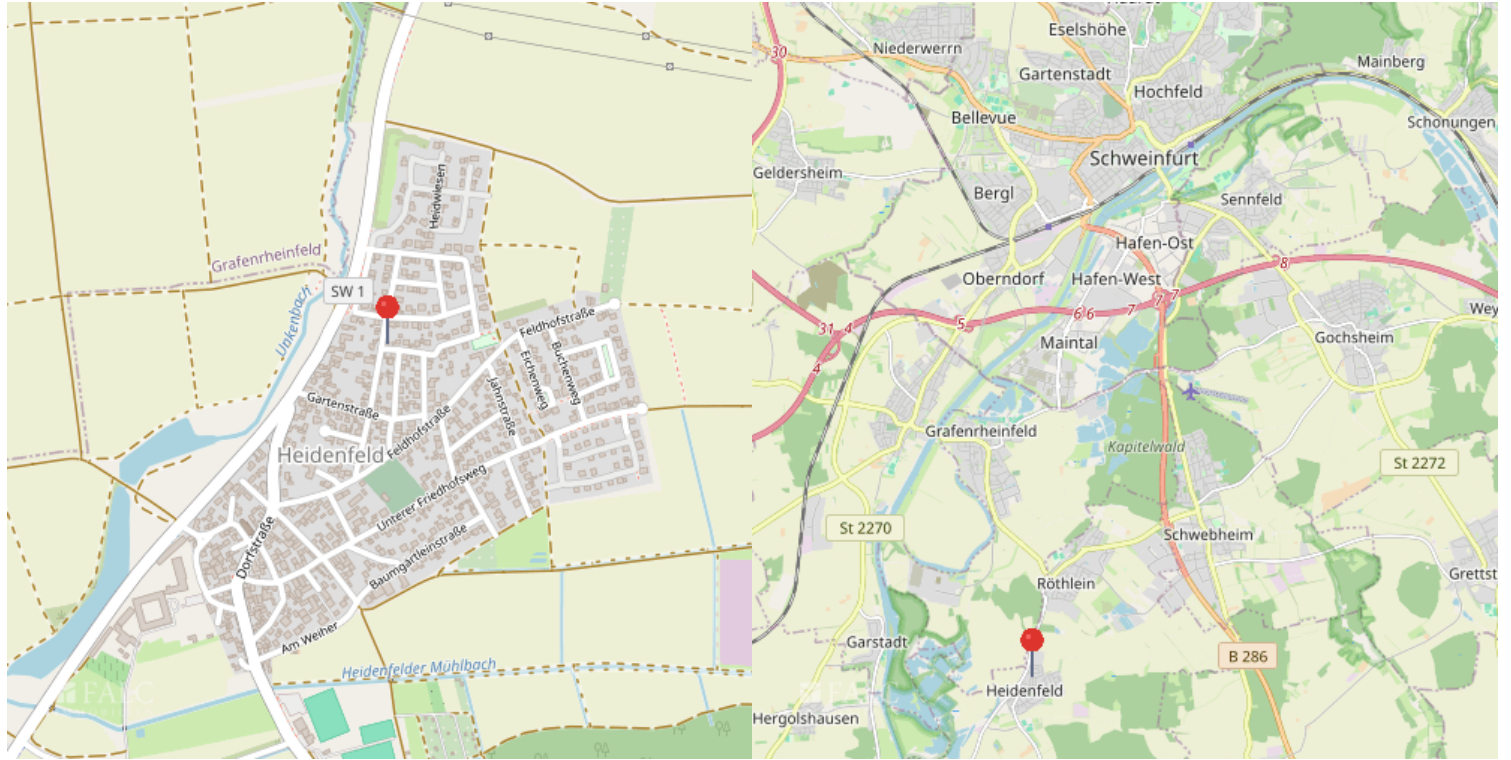
[Online ansehen](#)



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](#)

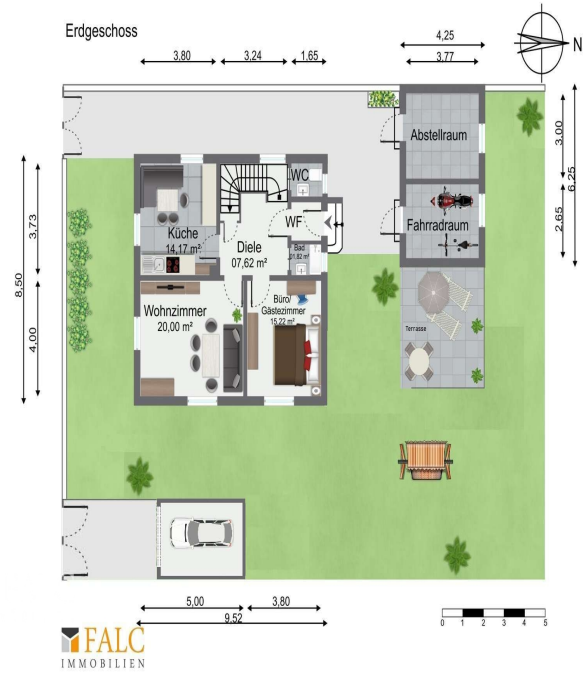
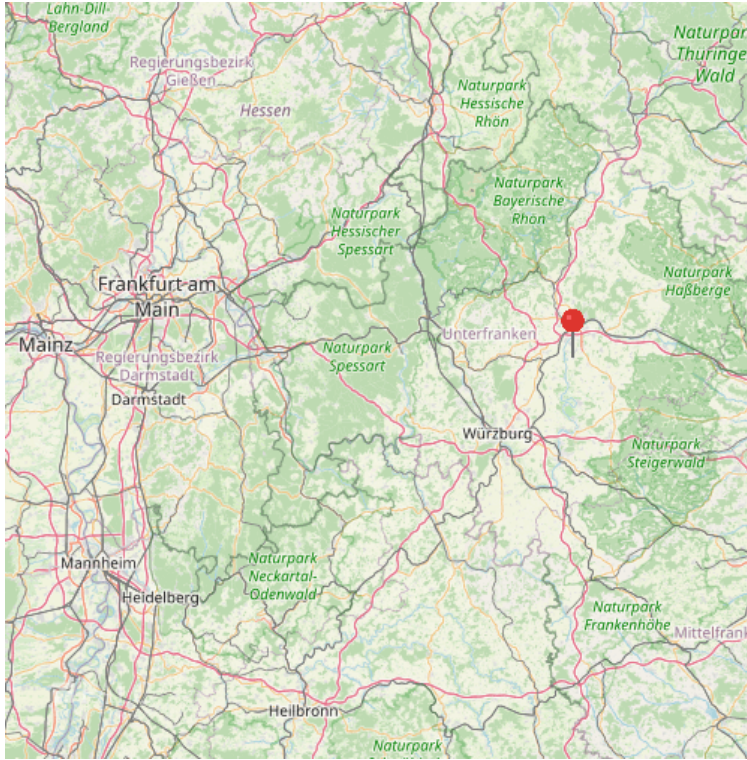


WP

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](#)

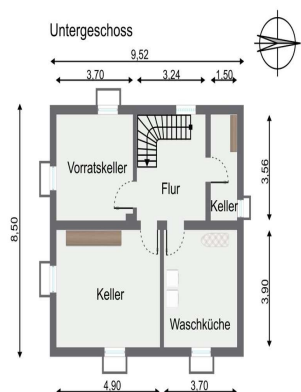
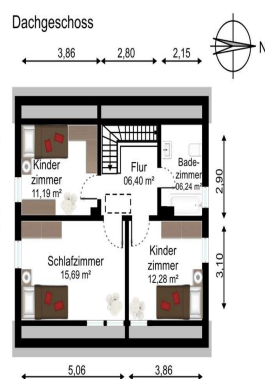


WP

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](#)