



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AIKu-75609

Zwei Häuser – viele Möglichkeiten! Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

375.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. 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	154,0 m²
Grundstücksfläche	650,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1949
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Obersulm besticht durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Die nahegelegenen Bushaltestellen wie Eichelberg, Backhaus und Eichelberg, Kelter sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine komfortable Verbindung zum regionalen Verkehrsnetz. Auch die Nähe zur Autobahn A81 und A6 ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von weiter entfernten Zielen und Städten.

Für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt. Die Fachklinik Friedrichshof ist in unmittelbarer Nähe gelegen und gewährleistet eine rundum fachkundige Betreuung im Gesundheitsbereich.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls exzellent erreichbar, was den Alltag ungemein erleichtert. Die umliegenden Geschäfte bieten eine Vielfalt an Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf, während weitere Annehmlichkeiten wie Restaurants und Cafés in der näheren Umgebung für kulinarische Abwechslung sorgen.

Ein weiterer Pluspunkt der Lage ist die naturnahe Umgebung, welche viele Grünflächen und Spielplätze bietet, ideal für junge Familien und Naturliebhaber. Die attraktive Altersstruktur der Nachbarschaft trägt zur Förderung einer ausgewogenen und harmonischen Gemeinschaft bei.

Zusammengefasst bietet diese Ortschaft in Obersulm eine optimierte Kombination aus verkehrstechnischer Anbindung, medizinischer Versorgung und naturnaher Umgebung, gepaart mit einer ausgewogenen Infrastruktur, die insbesondere für Immobilieninteressenten von hoher Bedeutung ist. Die Lage spricht sowohl junge Familien als auch Senioren an, die eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnumgebung schätzen.

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach bietet mit rund 154 m² Wohnfläche viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist ideal für Käufer, die ihr Zuhause komplett nach eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten.

Das Haus verfügt über zwei Eingänge (Vorder- und Hintereingang) und eine Grundfläche von ca. 8 m x 12,43 m.

Die Raumhöhen liegen zwischen ca. 2,05 m und 2,25 m.

Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, den Speicher (Grundfläche ca. 48,7 m²) zu Wohnzwecken auszubauen.

Die Fenster sind teils Holz-, teils Kunststofffenster, teilweise neueren Datums und doppelt bzw.

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

dreifach verglast.

Ein Starkstromanschluss ist vorbereitet – ideal für den Anschluss einer Wallbox oder Werkstattausstattung.

Teile der Elektroinstallation wurden bereits erneuert.

Das Haus war früher mit einer Ölzentralheizung ausgestattet, die inzwischen entfernt wurde.

Kupferleitungen und Heizkörper sind teilweise noch vorhanden, eine Prüfung bzw.

Wiederinbetriebnahme ist möglich.

Die Kaltwasserleitungen funktionieren einwandfrei, und sämtliche Hauptabsperrhähne wurden erneuert.

Die Außenwände sind von innen teilweise mit Styropor- und Rigipsplatten isoliert.

Die Dachschrägen wurden mit ca. 8 cm Wärmedämmung versehen und mit Rigipsplatten verkleidet.

Im Zuge früherer Modernisierungsmaßnahmen wurden drei Dachfenster neu eingebaut.

Dachrinnen und Fallrohre wurden ebenfalls erneuert.

Werkstattgebäude mit Wohnung

Auf dem Grundstück befindet sich zusätzlich ein zweites Gebäude mit einer Werkstatt (ca. 62 m² Nutzfläche) im Erdgeschoss und einer kleinen Wohnung (ca. 32 m² Wohnfläche) im Obergeschoss.

Die Werkstatt ist mit einer Autohebebühne ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für Fahrzeugpflege, Reparaturen oder handwerkliche Tätigkeiten.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Hobby, Beruf, Gäste oder Vermietung.

Ein eigener Zugang ermöglicht eine getrennte Nutzung von Wohn- und Arbeitsbereichen.

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, Beruf oder Vermietung schaffen.

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

Ausstattung

Einfache Ausstattung, renovierungsbedürftig

2 WCs, 1 Duschbad

Holzdielen- und Parkettböden (teils überarbeitungsbedürftig)

Fenster: Holz und Kunststoff, teils erneuert, doppelt / dreifach verglast

Elektroinstallation teilweise erneuert

Dach mit Wärmedämmung und Rigipsplatten verkleidet

3 neue Dachfenster

Starkstromanschluss (z. B. für Wallbox oder Werkstatt)

Dachrinnen und Fallrohre erneuert

Kaltwasserleitungen funktionsfähig, Hauptabsperrhähne erneuert

Ölzentralheizung außer Betrieb (Leitungen noch vorhanden)

Außenwände innen teils isoliert

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

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. 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 Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an!

**Ihr Ansprechpartner: Alexander Kulusko, alexander.kulusko@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in der 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>

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](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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



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

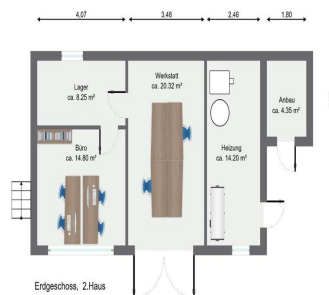
FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss, 2. Haus



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

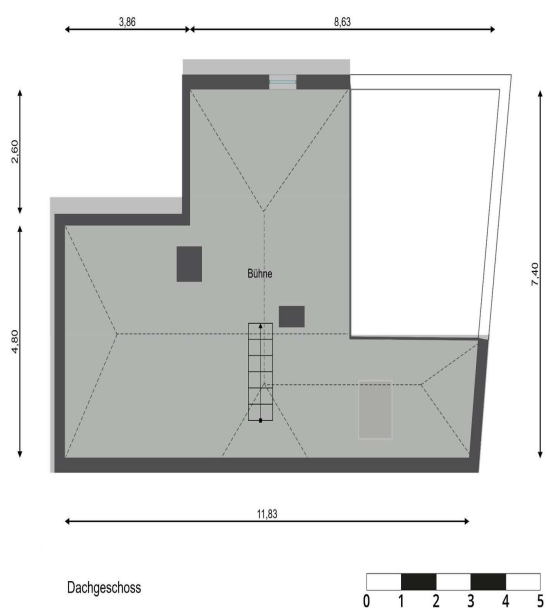
[Online ansehen](#)



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](#)