



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DrJa-69491

Viel Platz & viele Möglichkeiten! Kernsaniertes Haus mit Ausbaureserve & Top Energieeffizienz!

Eckdaten

***Kaufpreis
Provision***

513.500,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis 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	161,0 m²
Nutzfläche	204,0 m²
Grundstücksfläche	267,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2013
Ausstattungskategorie	Gehoben
Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.03.2034
Energiebedarf	53,8
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	13.03.2024
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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage am Rande des Schwarzwalds. Hier genießen Sie eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und einer guten Autobahnanbindung.

Für Familien ist die Umgebung besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Spielplätze sind schnell erreichbar. Der katholische Kindergarten ist 600 m entfernt, während Sie die Grundschule in Wagenstadt in nur 5 Minuten mit dem Auto erreichen. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen verschiedene Supermärkte und Geschäfte im Stadtgebiet zur Verfügung, die Sie bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichen.

Pendler profitieren von der guten Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Herbolzheim ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Freiburg oder Offenburg. Mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit auf die A5, sodass auch Städte wie Karlsruhe oder Freiburg komfortabel zu erreichen sind.

Neben der Infrastruktur bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Auch Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind in Herbolzheim und den benachbarten Orten vielfältig vorhanden.

Kurz gesagt: Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und einer Umgebung, die vor allem für Familien beste Voraussetzungen für ein angenehmes Leben bietet.

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

Objektbeschreibung

Sie suchen nach einem kernsanierten und großzügigen Einfamilienhaus mit Potenzial zur Erweiterung? Dann sind Sie hier genau richtig!

Dieses Haus in Herbolzheim wurde im Jahr 2013 kernsaniert und bietet Ihnen ca. 161 m² Wohnfläche auf zwei Etagen mit insgesamt sechs Zimmern. Das Highlight: Zusätzlich stehen Ihnen ca. 66,70 m² Nutzfläche im Untergeschoss zur Verfügung, die sich perfekt als Ausbaureserve eignen. Ob zusätzliche Wohnräume, ein Homeoffice oder eine Einliegerwohnung – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen.

Der Wohnbereich überzeugt mit einer offenen und hellen Gestaltung. Die hochwertige und freistehende Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und kann für einen zusätzlichen Preis von 5.000 € übernommen werden. Direkt angrenzend lädt der offene Essbereich zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Auch in Bezug auf die Energieeffizienz ist das Haus bestens ausgestattet: Die Wärmepumpe (2017) sorgt für eine nachhaltige und kosteneffiziente Beheizung, während die Solarthermie-Anlage aus 2013 Jahr für das Warmwasser sorgt. Der 2023 installierte Pelletofen schafft an kühleren Tagen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Dank der Kombination der modernen Heizungsanlagen ist das Haus bereits bestens für die Zukunft aufgestellt.

Die ca. 13 m² große Terrasse ist nach Nordosten ausgerichtet und erlaubt es Ihnen, das Sonntagsfrühstück mit Ihrer Familie während den ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen. Außerdem sind ein geräumiger Keller und ein Stellplatz für Ihr Fahrzeug auf dem Grundstück vorhanden.

Mit einem Kaufpreis von 525.000 € bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Erweiterungspotenzial und bereits bestehender, moderner Ausstattung – ideal für Familien, die auf der Suche nach einer Immobilie mit Zukunftssicherheit und Ausbaureserven sind.

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

Anbei die Kerndaten zur Immobilie:

- **ca. 161 m² Wohnfläche**
- **267 m² Grundstücksfläche**
- **204 m² Nutzfläche - Ausbaureserve ca. 66,7 m²**
- **6 Zimmer**
- **2013 kernsaniert**
- **Energieeffizienzklasse B - Wärmepumpe, Solarthermie, Pelletofen**
- **hochwertige Küche - (5.000 € zuzüglich)**

Sonstiges

FALC Immobilien - einfach mehr!

Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Immobilie verkaufen oder ein Objekt erwerben möchten. Nutzen Sie unsere lokale Fachkompetenz und profitieren Sie von unserem bundesweiten Netzwerk.

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme Ihre vollständige Adresse und Rufnummer an – herzlichen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

gültig bis: 12.03.2034

Baujahr des Hauses: 1882, 2013 kernsaniert

Baujahr der Heizung: 2017 Wärmepumpe, 2023 Pelletofen

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix, Holzpellets

Energiekennwert: 53,8 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: B

Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines Werkzeuges auf Basis einer künstlichen Intelligenz erstellt.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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

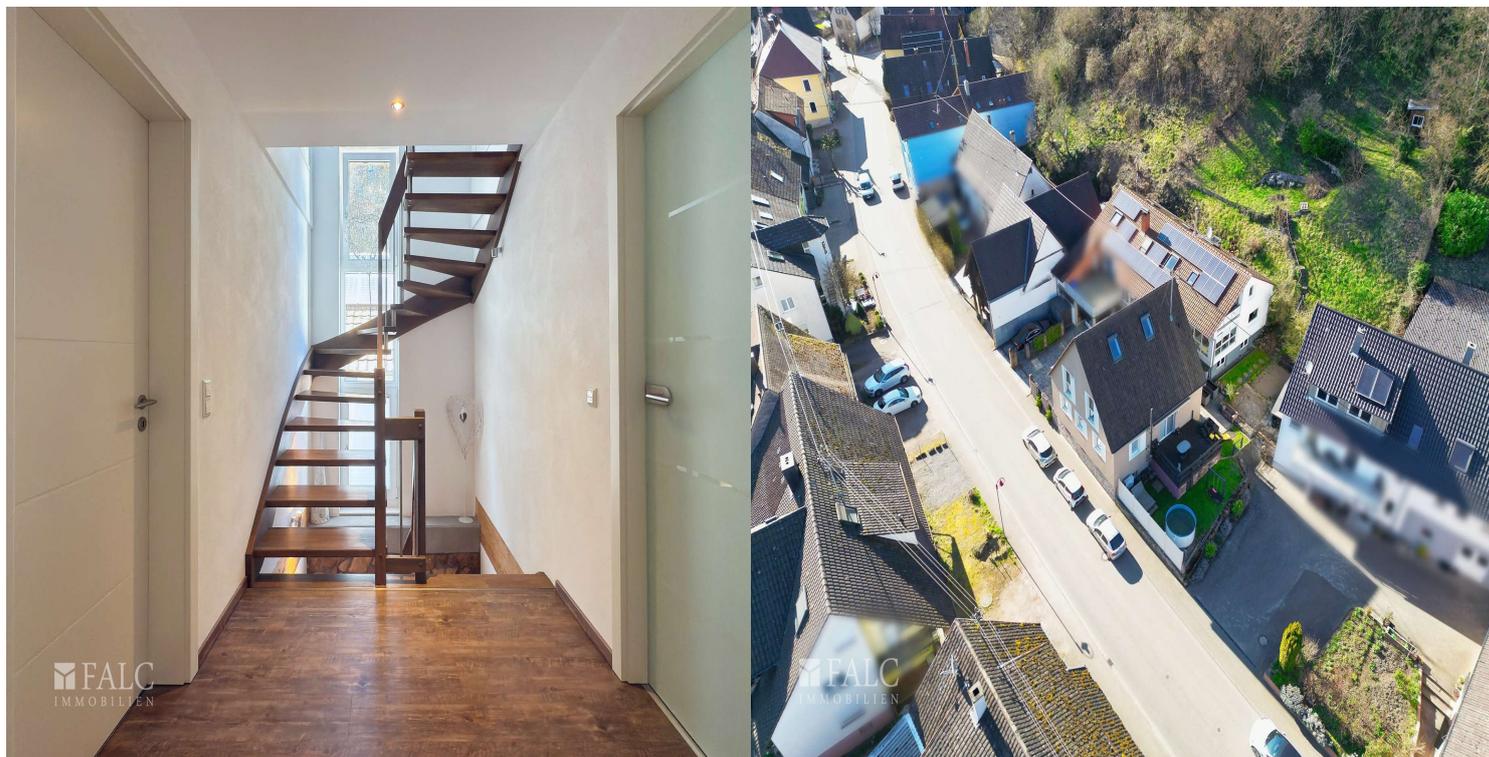
[Online ansehen](#)



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

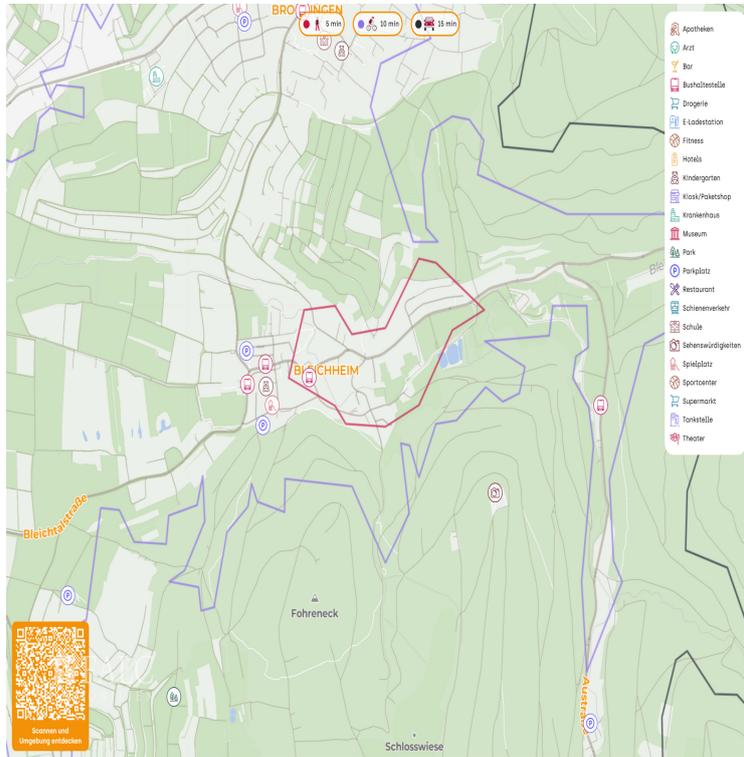
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](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](#)

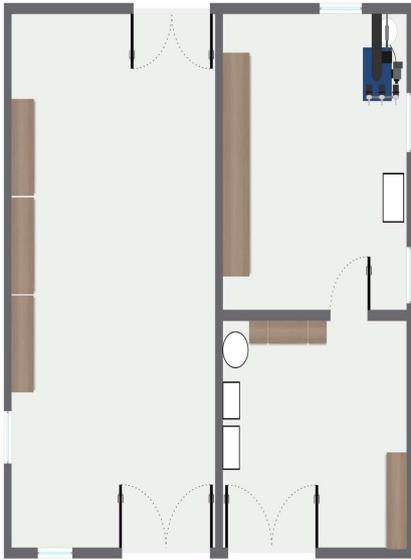


IMMOMANAGER

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](#)