



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-FB-82468

Großzügiges wohnen für die ganze Familie !!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

598.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom not. 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	179,0 m²
Nutzfläche	60,0 m²
Grundstücksfläche	1.157,0 m²
Gesamtfläche	275,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Carport, Außenstellplatz
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	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.03.2036
Energiebedarf	90.5
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	16.10.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Höpfingen ist eine Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis in Baden-Württemberg. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Die Gemeinde bildet mit den Nachbargemeinden Walldürn und Hardheim einen Gemeindeverwaltungsverband. Einwohnerzahl HÖPFINGEN: 3.070 (Quelle: Wikipedia)

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

Das Haus stammt aus dem Baujahr 1967 und wurde 1988 aufgestockt + renoviert und bietet eine Wohnfläche von 179 m². Zum Objekt gehören Stellplätze in Form einer Doppelgarage, einer weiteren Garage sowie eines Carports.

Im Erdgeschoss liegt eine eigenständige Wohneinheit mit einem Wohn- und Essbereich, einer Küche mit Einbauküche sowie einem Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer. Ergänzend steht noch ein weiteres Badezimmer mit Wanne zur Verfügung, und der direkte Zugang in den Garten schafft eine praktische Verbindung zwischen Innenbereich und Außenfläche.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohneinheit mit Wohnbereich und Zugang zum Balkon sowie einer separaten Küche. Es gibt ein Kinder und Elternschlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer eignet sich als Arbeit-s oder Kinderzimmer, und ein Badezimmer und Gäste-WC mit Wanne.

Auf dem ausgebauten Dachboden steht ein weiterer Raum zur Verfügung,, welcher über eine kleine Treppe im Wohnbereich zur erreichen ist.

Das Haus bietet damit eine klar gegliederte Nutzung über mehrere Ebenen mit separaten Wohnbereichen und ergänzenden Nebenflächen.

Das Haus bietet somit 2 getrennte Wohneinheiten und eine ELW.

Der Keller ist ausgebaut und hier findet man den HWR, zwei Hobbyräume, ein Lagerraum, eine Dusche und ein WC.

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

RAUMAUFTEILUNG:

- Dachboden: Als Hobbyfläche ausgebaut
- 1.OG (ausgebauter Dach): 1 Wohnzimmer

INFO zur Berechnung der WFL, Bruttogrundfläche und Hausaufteilung:

Wohnfläche_ 179 m², Brutto-Grundfläche_ 397 m², Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG): 1, Gebäudeart: EFH freistehend, Bauweise: massiv, Dach: voll ausgebaut, Keller: teilweise unterkellert,

Erläuterungen zur Objektgröße: Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Die Wohnfläche im EG wurde anhand der Wohnflächenangaben im Grundriss mit rd. 100 m² ermittelt. Bei den Wohnflächenangaben im DG sind die Schrägen nicht berücksichtigt. Es wurde ein Abzug für die Schrägen von 25 % vorgenommen. Die Wohnfläche im DG beträgt dann rd. 79 m². Die Gesamtwohnfläche, ohne Terrasse im EG, beträgt 179 m². Der Balkon im EG (nicht ebenerdig) und die Loggia im DG wurden mit 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt und anhand der Flurkarte plausibilisiert.

- DÄMMUNG:

Die Außenwände des Objekts wurden nachträglich mit einer Dämmschicht von rd. 25 cm wärmegeklämmt. Die Dämmung wurde in der BGF-Ermittlung berücksichtigt. Die Außenverschalung ist von der Firma PREFA.

- FENSTER:

Die Fenster sind doppelverglast und von 1988 im 1.OG und 2010 im Erdgeschoss.

- Haus:

Das ursprüngliche Baujahr vom Haus war 1961, dann kann es zu einer Erweiterung im Jahr 1976 und einer Aufstockung des Hauses mit div. Renovierungen im Jahr 1988.

Weiterhin wurde in den letzten Jahren ein Kamin eingebaut, ein neues Gäste-WC mit Badewanne errichtet (im Jahr 2026), eine moderne Einbauküche im Erdgeschoß eingebaut, etc.

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

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit ADRESSE und RUFNUMMER an.

Ihr Ansprechpartner bei FALC Immobilien Aschaffenburg / Obernburg, Römerstr.46, 63785 Obernburg ist Herr Frank Bablick.

Es können nur Kontaktanfragen beantwortet werden die vollständig ausgefüllt sind. Gerne können Sie uns auch nach Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen. Eine Online-Anfrage ist jedoch immer nötig.

Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche/ m² und Zustand und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent um einen ersten Eindruck zu bekommen. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluss, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.

Unser Exposé ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet. Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.

ENERGIEAUSWEIS: B, BJ 1960, 1967, 1988 - Haus, BJ-Heizung: ca. 2012, Strom-Mix, Stückholz, 90,5 kWh/(m²*a), C.

Provision: 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis von Käufer und Verkäufer nach Zuschlag oder der not. Beurkundung.

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

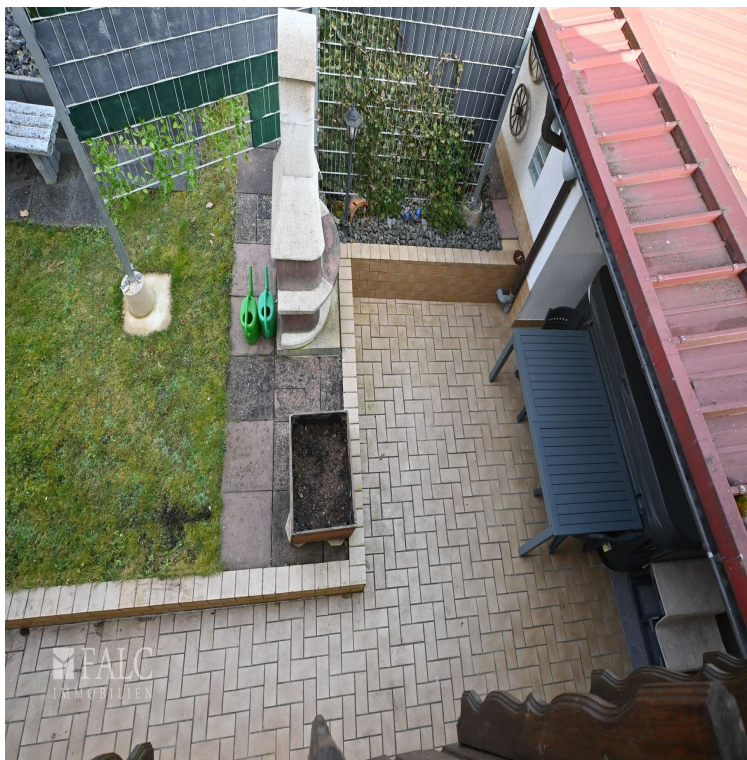
[Online ansehen](#)



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

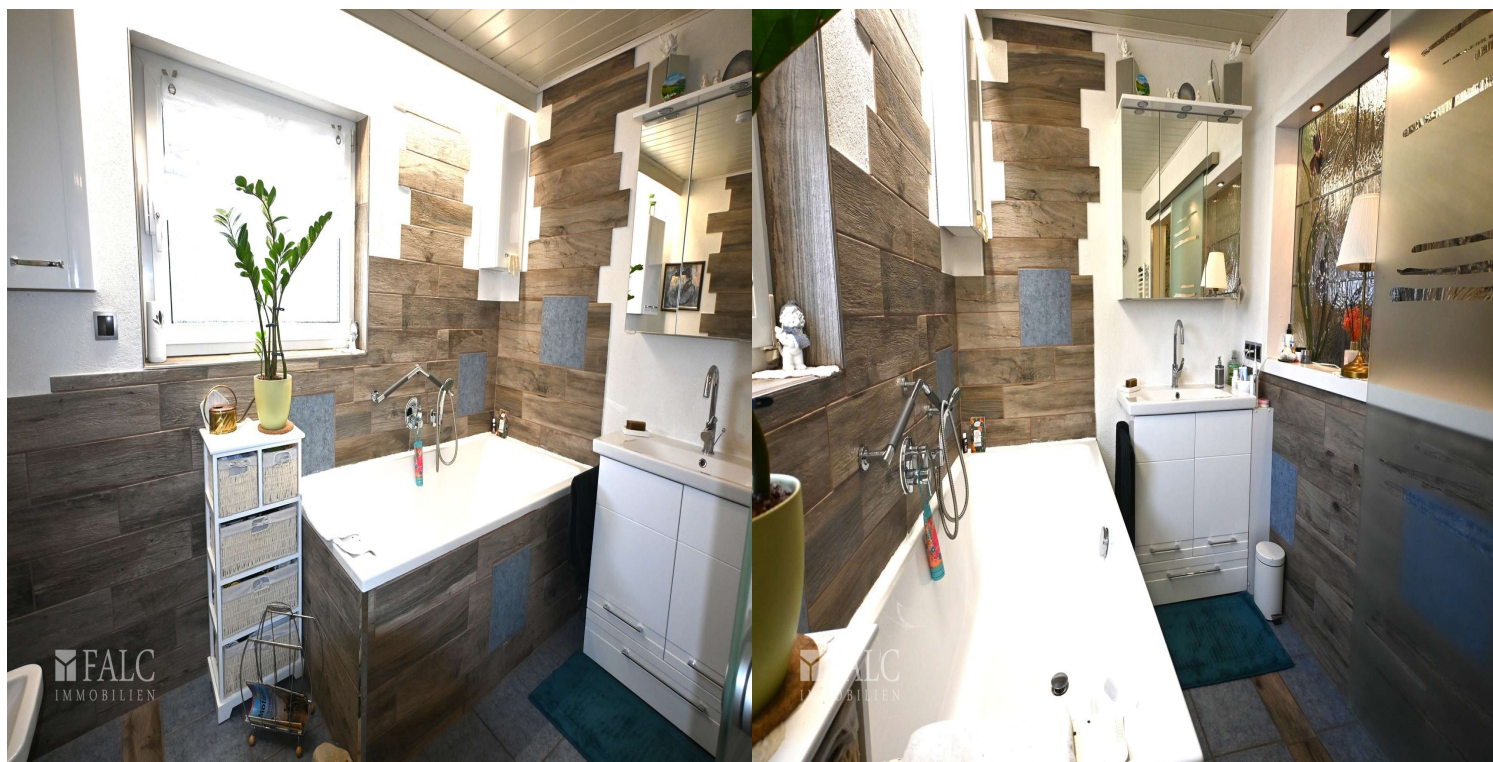
[Online ansehen](#)



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

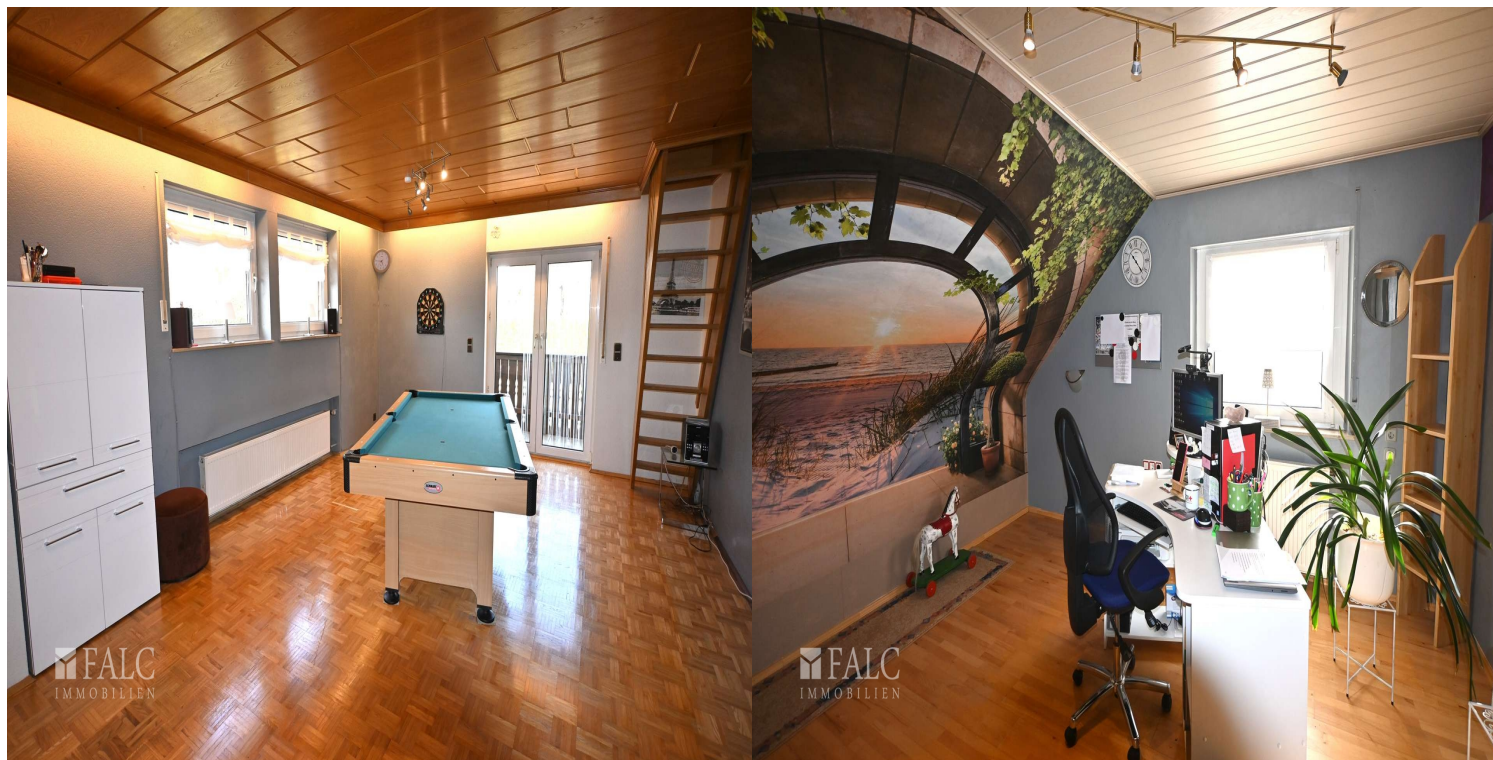
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

FALC
IMMOBILIEN

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

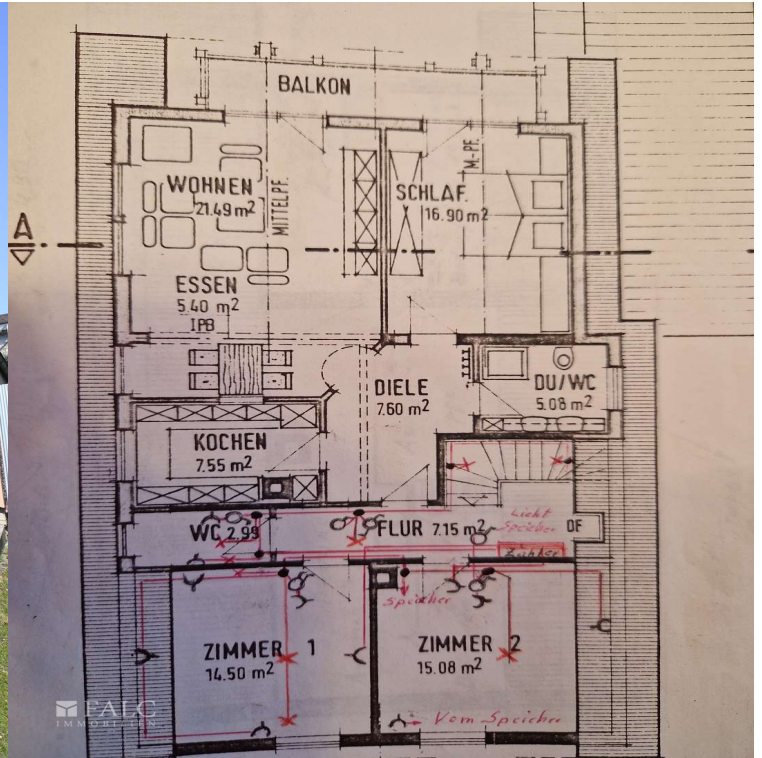
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

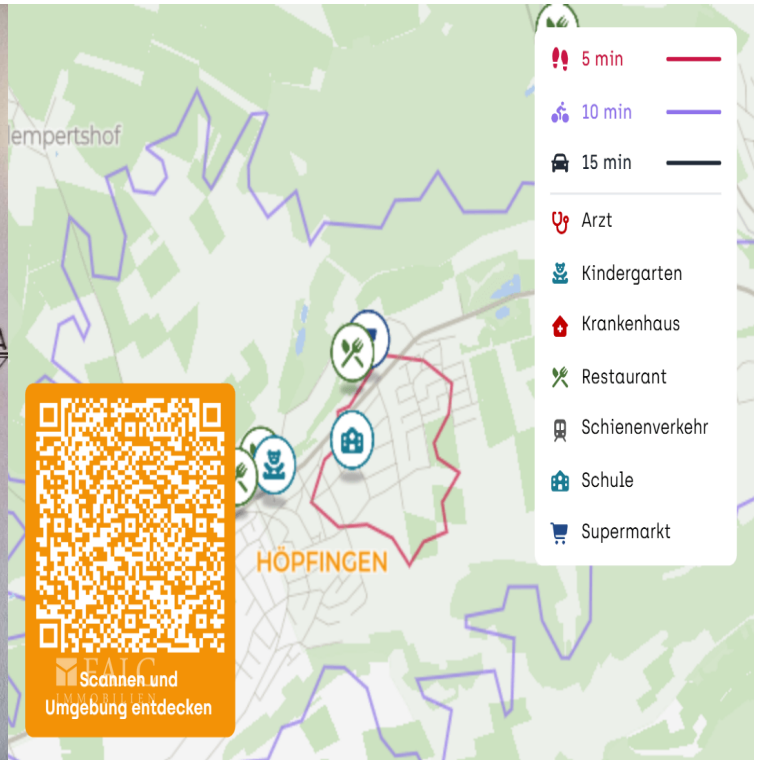
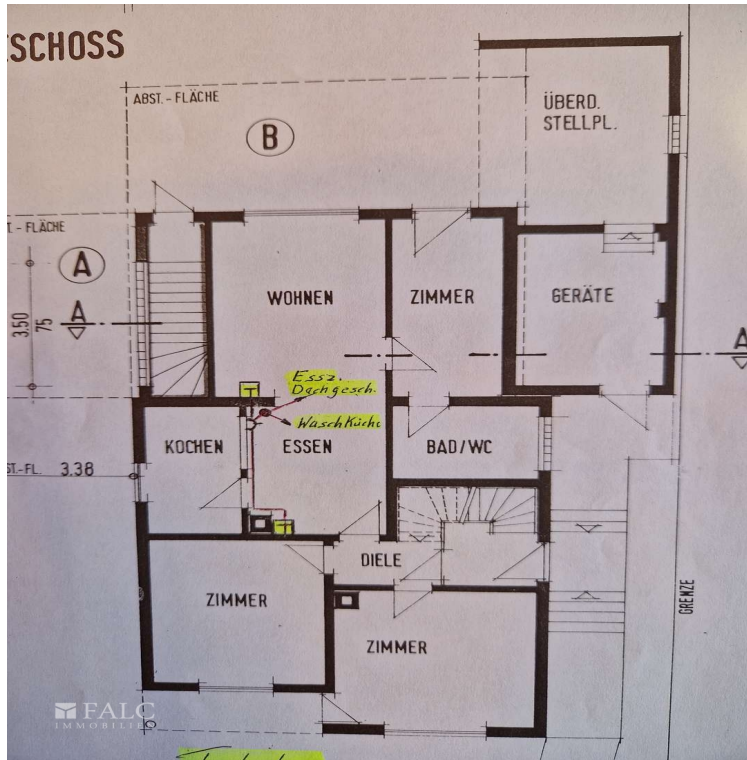
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)