



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-58384

Charmantes Einfamilienhaus mit POOL sucht neue Familie! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

500.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-
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	144,2 m²
Nutzfläche	22,4 m²
Grundstücksfläche	472,0 m²
Gesamtfläche	160,1 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Swimmingpool	
DV Verkabelung	
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

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

12.09.2026

49.0

Gas

A

12.09.2016

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

Bad Rappenau-Zimmerhof heißt Sie Willkommen!

Der ruhige, aber zentral gelegene Stadtteil der großen Kreisstadt Bad Rappenau lässt fast keine Wünsche offen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen. Die dort abfahrende Buslinie 684 fährt regelmäßig Richtung Bad Rappenau und Bad Wimpfen.

In Zimmerhof gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, die weiterführenden Schulen sind in Bad Rappenau angesiedelt und mühelos mit dem Bus oder sogar dem Fahrrad zu erreichen.

Die große Kreisstadt Bad Rappenau bietet Ihnen jegliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens. REWE, Kaufland, Lidl und Aldi zählen zu den großen Supermarktfilialen in der Stadt. Zentral gelegen finden Sie Metzger, Bäcker, Optiker, Ärzte, Kliniken, Banken und Friseure. Bus & Bahn fahren am Bahnhof von Bad Rappenau in Richtung Heilbronn oder Heidelberg.

Bad Rappenau liegt verkehrsgünstig mit direktem Autobahnanschluss an der A 6 Mannheim-Weinsberg-Nürnberg, A 6/A 81 Mannheim-Weinsberg-Würzburg und die A 81/A 6 Stuttgart-Mannheim. Bad Rappenau hat eine Bahnstation an der Strecke Heidelberg-Sinsheim-Heilbronn. Seit 2014 mit S-Bahn-Anbindung. Es liegt etwa 14 km nordwestlich von Heilbronn und etwa 34 km südöstlich von Heidelberg und gehört zum Mittelbereich Heilbronn und zur Randzone der Metropolregion Stuttgart.

Noch Anfang der 90er Jahre gehörte Zimmerhof mit rund 450 Einwohnern zu den kleineren Wohnbezirken. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete Anfang bis Mitte der 90er Jahre hat sich Zimmerhof mittlerweile zum größten Wohnbezirk mit über 1.900 Einwohnern entwickelt.

Objektbeschreibung

Modern und effizient! Komfortables Einfamilienhaus im Herzen von Bad Rappenau.

Hier lässt Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn, (T)räume wahr werden und freut sich Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus in Bad Rappenau vorstellen zu dürfen.

Dieses Objekt wurde 2014 luftgeschützt und gut gedämmt in Holzständerbauweise erbaut und mit wettergeschützter Fassadenverkleidung in schöner Optik aus Klinkersteinen verziert. Das Haus besitzt stolze 144 m² Wohnfläche auf 472 m² Grundstück, einen Garten mit Terrasse und großem Outdoor-Pool. Für einen kleinen, aber feinen Ziergarten ist im hinteren Bereich des Hauses auch

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

gesorgt.

Das Einfamilienhaus teilt sich in Erd- und Dachgeschoss auf und bietet in beiden Etagen Komfort für die ganze Familie. Darüber hinaus besitzt das Objekt einen wundervollen Garten mit eingebauter Markise auf der Terrasse und einem Pool für heiße Sommertage. Einen direkten Zugang zum Garten- und Terrassenbereich werden Ihnen durch 3 große Terrassentüren vom Wohn- und Esszimmer geboten. Die großzügigen 3-Fach-verglasten Fenster sorgen ebenfalls für eine helle und wohlfühlende Atmosphäre im Innenraum Ihres Wohnzimmers.

Ob Sie den idyllischen Geruch Ihrer neuen Wiese zu spüren bekommen, Grill- und Familienfeier planen, bei heißen Sommertagen in den Swimmingpool springen oder als Hobbygärtner Ihr eigenes grünes Reich kreieren wollen, ist vollkommen Ihnen überlassen. Hier erwartet sie bereits ein schöner Kirschbaum, ein Haselnuss-, Rosen- und Hibiskusstrauch, üppige Weintraubenreben sowie ein Blumen- und Hochbeet. Alles was das Gärtner-Herz begehrt! Ein Regenwassertank zur Gartenbewässerung rundet das Angebot ab und lässt sich bei diesem großzügigen Garten sehen!

Highlight im Inneren des Hauses ist das Kernstück jeder Immobilie: der Wohn – und Essbereich. Hier stehen Ihnen über 33 m² Fläche mit offenem Eingang zur Küche und zum Essbereich zur Verfügung.

Um einen Raum für Ihre Engsten ist auch gesorgt, ein 11 m² großes Zimmer, wo sich Ihr nächster Besuch wohlfühlen kann.

Das Haus bietet ebenfalls ein separates WC, 2 Kinderzimmer, 1 Badezimmer und ein Schlafzimmer als Wohlfühloase für Zweisamkeit und kuschelige Nächte sowie einem ausgebauten Ankleidezimmer, in dem Sie einen begehbaren Kleiderschrank ganz nach Ihren Wünschen und Maßen einrichten können.

Somit bietet dieses Haus Ihnen insgesamt 4 Schlafzimmer.

Beheizt wird durch eine Gaszentralheizung von Vaillant mit einer Energieeffizienz von: A, die mit Solarthermie auf den Dächern unterstützt wird. Ebenfalls befindet sich eine Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, somit wären Sie für die Winterjahreszeiten bestens ausgestattet.

Das Objekt bietet ebenfalls reichlich viele PKW-Stellplätze, 2 vor dem Hauseingang sowie einer Garage mit ausgebautem Geräteraum im hinteren Bereich. Das Abstellen eines Anhängers sowie Fahrräder oder Mofas stellt Ihnen ebenfalls keine Probleme dar. Somit können sie jegliche Fortbewegungsmittel parken, ohne dass Sie großzügige Flächen einnehmen müssen.

Im Jahre 2024 wurden folgende Renovierungen durchgeführt:

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

- Die begehbare Dusche im Badezimmer (OG) wurde ausgebessert und mit einer neuen Scheibe/Glastrennwänden sowie neuen Armaturen ausgestattet
- Kamine im Erd – und Obergeschoss wurden neu verkleidet
- Die Badewanne wurde mit neuen Wasserleitungen verlegt
- Im Obergeschoss wurden in allen Räumlichkeiten neue Böden verlegt
- Das Kaminrohr und das Netzwerk wurde Instandgesetzt
- Alle Räumlichkeiten wurden neu gestrichen.
- Hochwertige neue PVC- freie Designer-Landhausdielen in Eiche mit Nässeschutz und Trittschalldämmung.

Wenn Sie für noch mehr Erholung auf kurzem Wege sorgen möchten, ist dieses Einfamilienhaus Ideal für Sie und Ihre Familie geeignet! In nur wenigen Minuten gelangen Sie zum Kur- und Erholungspark in Bad Rappenau mit den drei großen Parkanlagen: Dem Salinen-Park, dem Kurpark und dem Schlosspark. Auf rund 29 Hektar können Sie Körper, Geist und Seele bestens erholen und den Gang auf Entspannungsmodus legen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé, bis auf das Wohn- und Esszimmer mit Küche, dem WC und das Badezimmer um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Räumlichkeiten aussehen können, sobald diese neu eingerichtet sind.

Ausstattung

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

Betreten Sie Ihr Traumhaus und kommen Sie...

...durch den großen Eingangsbereich herein, wo die großzügige Diele Sie mit eleganten schwarzen Bodenfliesen willkommen heißt. Den Flur entlang, kommen sie direkt zum Herzstück des Einfamilienhauses: Dem charmanten Wohn – und Essbereich mit Blick auf die große 26 m² Terrasse und dem Swimmingpool, wo sie als Familie sich auf Ihrem neuen Garten wohlfühlen können.

Im Wohnbereich selbst, können Sie durch den offenen Ess– und Küchenbereich blicken, wo Sie Ihre kulinarischen Kochkünste Ihrer Familie und Gäste in der 9 m² großen Küche unter Beweis stellen können. Ebenfalls befindet sich ein Specksteinofen im Wohnbereich, der für eine wohlfühlende Atmosphäre im Wohnzimmer sorgt.

Im Essbereich befindet sich eine in weißem Hochglanz moderne Einbauküche in L-Form, die zugleich als Bar genutzt werden kann. Rechnen Sie mit etwas mehr Besuch, können Sie somit für Blickfänge beim nächsten Cocktail Abend sorgen. Ebenfalls befindet sich in der Küche eine Touch-integrierte Herdplatte mit einer starken Abzugshaube, sowie einem Ofen, einer Spülmaschine und einem Kühlschrank mit viel Platz in den Gefrierfächern. Ausreichende Küchenschubladen lassen hier ebenfalls nicht zu wünschen übrig.

Blicken Sie rechts, nach Betreten Ihres Traumhauses befindet sich ein großzügiges 11 m² Zimmer, dass sowohl für Gäste, einen großen Arbeitsplatz, als auch bei kommendem Nachwuchs als Kinderzimmer perfekt geeignet ist. Ein separates feines WC ist Bestandteil Ihres neuen Objekts sowie dem Technik – und Heizraum nach Eingang links, der zugleich als Wäscheraum genutzt werden kann.

Durchlaufen Sie die aus Holz lasierten Treppen nach oben, werden sie im Dachgeschoss begrüßt, was Ihnen viel Räumlichkeit für die Familie bietet. Rechts sehen sie das über 11 m² große lichtdurchflutete Badezimmer mit einem großzügigen Waschbeckenbereich, einer Regendusche aus Glastrennwänden und einem WC. Den Stress im Alltag mit einem warmen Schaumbad liegenzulassen, steht Ihnen mit einem Whirlpool, der sich ebenfalls im Badezimmer befindet, nicht im Wege.

Viel Platz fürs Kind? Genau das wird hier geboten. Ein 16 m² großes Kinderzimmer für den ältesten der Familie, aber auch ein feines 12 m² Zimmer für das jüngere Kindlein bietet genauso viel Spiel – und Spaßraum wie jedes weitere Zimmer im Haus.

Das Highlight für Zweisamkeit mit eingebautem Ankleideraum ist das perfekte Zimmer für eine ideale Routine. Große Fenster, viel Licht und bequeme Räumlichkeit sind feste Bestandteile Ihres neuen Schlafzimmers. Genießen Sie hier Ihre Stunden, fühlen Sie sich wohl und richten Sie Ihren

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

Ankleideraum ganz nach Ihren Wünschen ein. So macht das Anziehen am Morgen richtig Spaß!

Stauraum gefälligst? Kein Problem. Der großzügige 7 m² Geräteraum bietet Ihnen viel Platz für jegliches Zubehör. Weiterer Stauraum befindet sich am Spitzboden. Hier können Sie großes Equipment oder ähnliches verstauen. Der Spitzboden ist ebenso gedämmt.

Ebenso steht Ihnen ein Stellplatz in Ihrer 14 m² großen Garage zur Verfügung, so kann Ihr PKW hinter sicheren Wänden stehen und vor Witterungen geschützt werden.

Worauf warten Sie noch? Raus aus den Federn und kontaktieren Sie uns unter 07131 797 168 0 oder per E-Mail an heilbronn@falcimmo.de

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. 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

[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

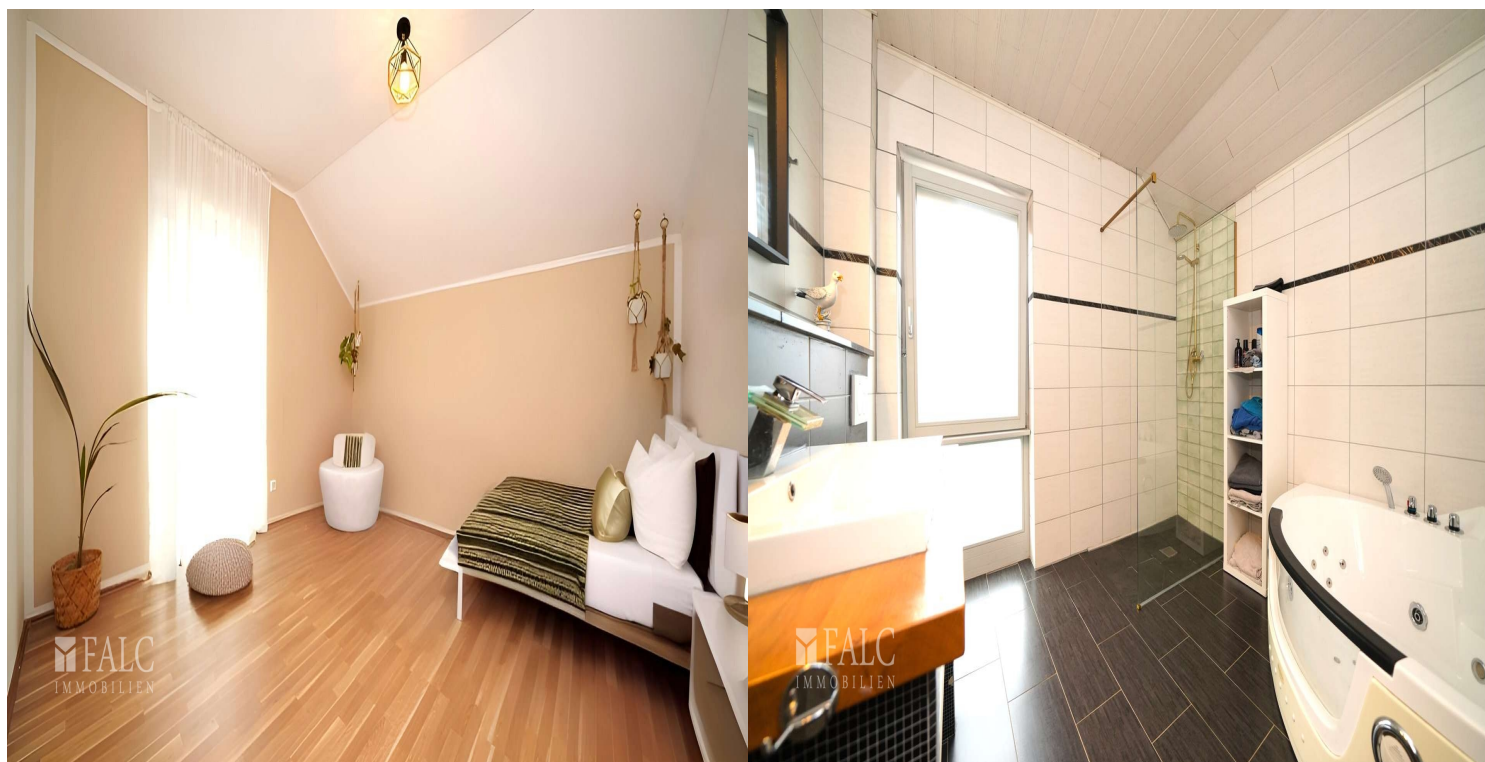
[Online ansehen](#)



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

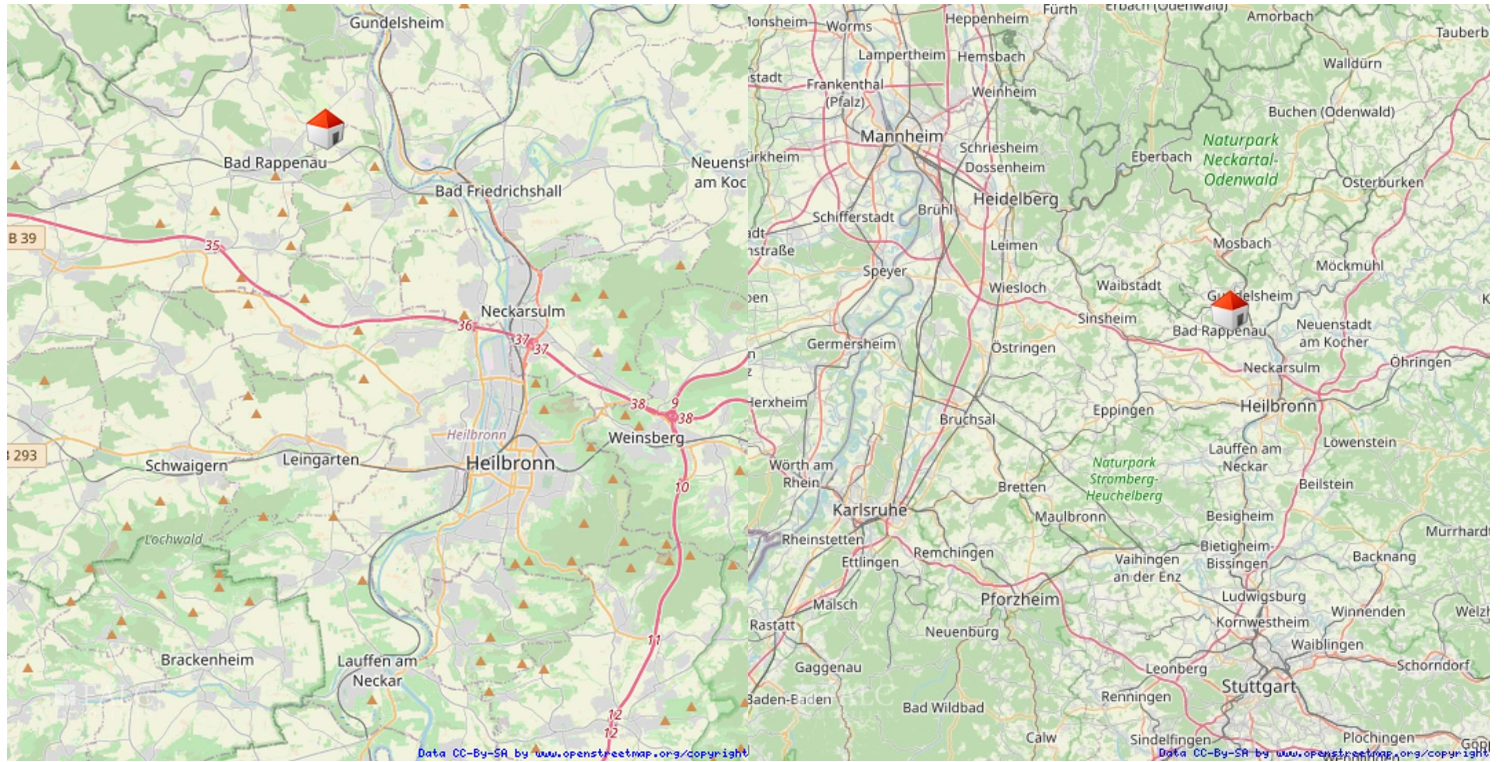
[Online ansehen](#)



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

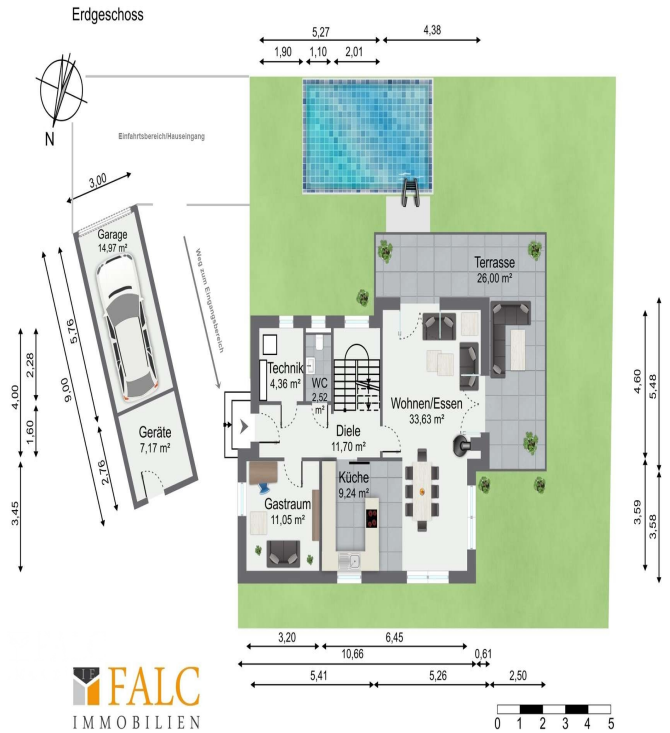
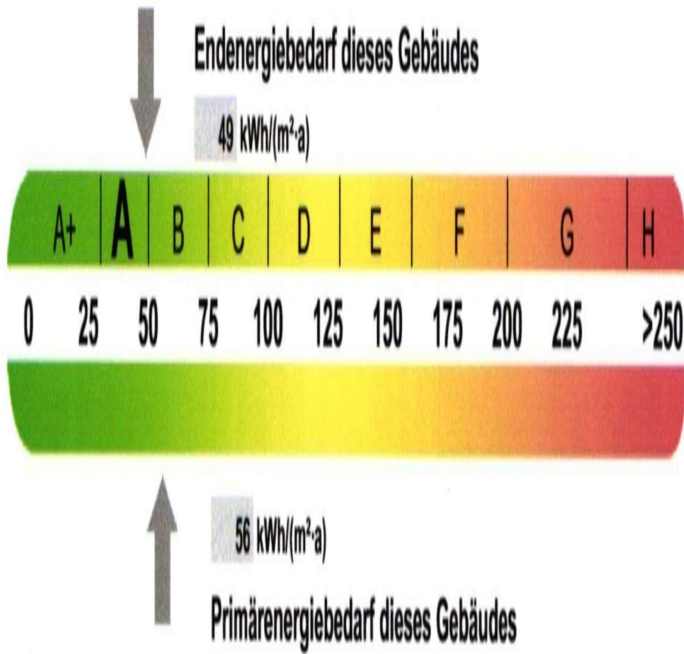
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

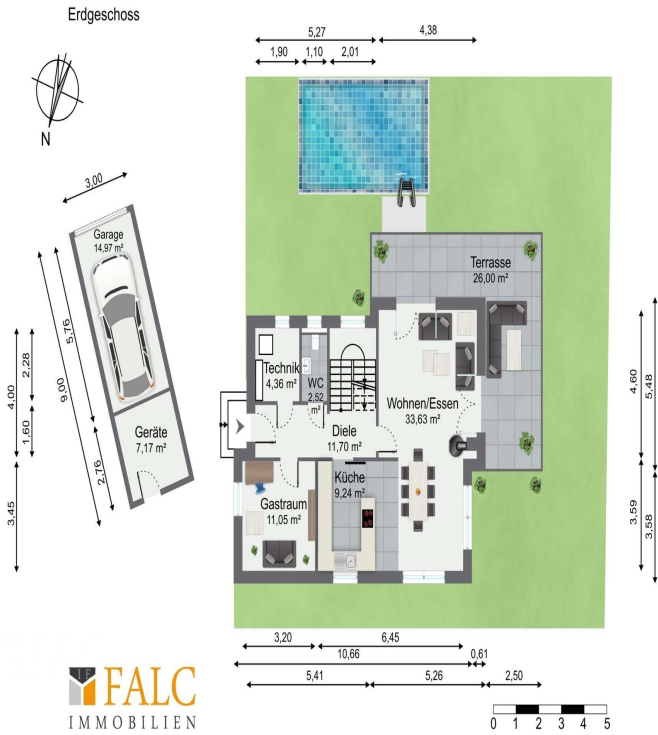
[Online ansehen](#)



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](#)



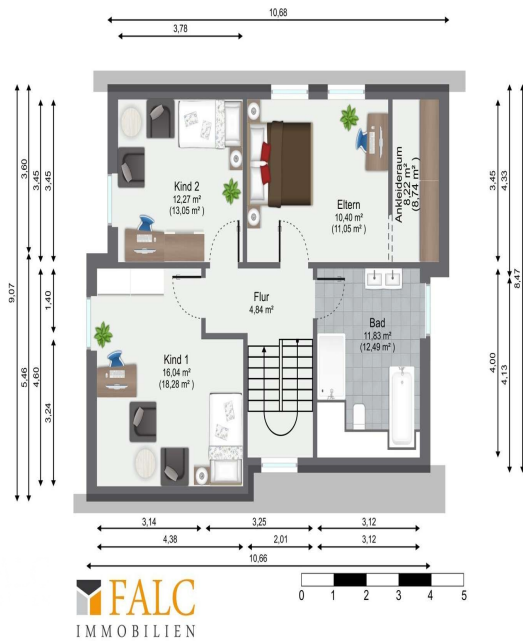
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Dachgeschoss



3.45
4.35
8.27
4.00
4.13