



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-75505

Großzügiges Landhaus mit Scheune in perfekter Lage in Obersulm! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

350.000,00 €

Provision

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	241,1 m²
Grundstücksfläche	950,0 m²
Anzahl Zimmer	13,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Renovierungsbedürftig
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Elektro
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.06.2034
Energiebedarf	230.0
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	14.06.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Wein, Wald, See und Berge - In Obersulm werden alle Sinne verwöhnt!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Eichelberg, einem Ortsteil der Gemeinde Obersulm, zu welcher auch die angrenzenden Ortschaften Willsbach, Eschenau, Sülzbach und Weiler gehören. Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See. Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, alle Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.

Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z. B. der nahegelegene, 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre.

Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.

Aufgrund der hervorragenden Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Obersulm liegt an der B 39 von Heilbronn nach Mainhardt und mit den Bahnhöfen Willsbach und Eschenau sowie den Haltepunkten Sülzbach, Sülzbach Schule, Affaltrach und Wieslensdorf an der Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn. Seit dem Dezember 2005 fährt dort im halbstündigen Takt die Linie S4 der Stadtbahn Heilbronn von Öhringen über Heilbronn bis nach Karlsruhe.

Objektbeschreibung

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen diesen Rohdiamanten in Eichelberg-Obersulm vorstellen zu dürfen.

Dieses angebotene Objekt befindet sich auf einem vom 3 Grundstücken die zum Verkauf stehen. Das Objekt inkl. der dazugehörigen Scheune unterliegt einer Grundstücksfläche von ca. 950 m², dass sich auf das Gesamtgrundstück von über 2000 m² Fläche befindet.

Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges, renovierungsbedürftiges Landwirtshaus inkl.

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

großzügiger Scheune, dass in massiver Bauweise im Jahre 1960 erbaut wurde. Das angebotene Objekt umfasst etwa 240 m² Wohnfläche auf ca. 950 m² Grundstücksfläche und teilt sich in 4 Etagen auf. Bei diesem Haus sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

Betreten Sie Ihren Eingangsbereich werden Sie vom einladenden Treppenhaus begrüßt, der Sie zu den jeweiligen Etagen führt.

Im Erdgeschoss angekommen erwartet Sie ein großzügiger Flurbereich mit genügend Platz für eine Garderobe, 2 Schlafzimmer, 1 Esszimmer, eine Einbauküche und ein Wohnzimmer, dass Ihnen direkten Zugang zum hinteren Gartenbereich bietet. Ein Tageslichtbadezimmer ist ebenfalls Bestandteil in Ihrem Erdgeschoss.

Durchlaufen Sie das 1. Stockwerk nach Oben gelangen Sie in das 1. Obergeschoss des Einfamilienhauses. Hier erwartet sie eine Wohnküche, dass ebenfalls über einen Speiseraum verfügt, 2 Zimmer die als Schlafzimmer verwirklicht werden können und ein weiteres Zimmer, dass als Wohnzimmer gestaltet werden kann. Highlight im 1. Obergeschoss ist Ihre XXL-Terrasse, der Ihnen direkten Zugang vom Wohnzimmer aus bietet. Das WC befindet sich im Treppenhaus auf der Obergeschoss-Etage und kann sep. betreten werden. Dieser eignet sich praktischerweise als Gäste-WC.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt Ihnen ebenfalls genügend Räumlichkeiten zur Verfügung. 2 Schlafzimmer sowie ein Dachstudio finden hier seinen Platz. Hier eignet sich das Dachgeschoss ideal dafür um eine komplette Gäste-Etage oder ein Hobbystudio mit einem Büro und einem Fitnessraum zu verwirklichen.

Die Scheune bietet Ihnen über 100 m² Nutzfläche und genügend Stauraum um jegliches Zubehör, allerlei Utensilien sowie großräumiges Equipment bestmöglich zu verstauen und zu lagern. Hier könnte praktischerweise eine Doppelgarage entstehen.

Parkmöglichkeiten finden sich auf Ihrem Hofeingang. Dort können bis zu 2 PKW, Mofas und ähnliches, sowie Fahrräder abgestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie dieses Objekt aussehen kann, sobald diese neu mit Möbeln eingerichtet ist.

Bei diesem Objekt wäre hier die Möglichkeit geboten das Grundstück, auf dass sich das Haus befindet zu teilen und ein Neubauvorhaben mit bis zu 3 Vollgeschossen auf jeweils einen der hinteren Grundstücke zu verwirklichen. Ein Bebauungsplan der zuständigen Gemeinde liegt vor.

Genießen Sie vorab unseren virtuellen 360-Grad-Immobilienrundgang. Geben Sie hierzu diesen

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

Link: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3065531> einfach in Ihrem Browser ein und genießen Sie die Show!

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

Ausstattung

Die Ausstattungen in den jeweiligen Etagen stellen sich wie folgt dar:

Etage 1 - Erdgeschoss: Gefliester Eingangsbereich, pflegeleichtes TL-Badezimmer mit Dusche und sep. Eingang zum WC komplett gefliest, Einbauküche mit feiner Sitzecke und Laminatboden, roll-fester Teppichboden im Wohn- und Esszimmer, direkter Zugang zum Garten im Wohn- oder Essbereich, 2 Schlafzimmer, 1 Abstellraum für Stauraum jeglicher Utensilien.

Etage 2 - Obergeschoss: sep. WC tapeziert, 1 Arbeits- oder Kinderzimmer, helles Wohnzimmer mit Zugang zur gefliesten Terrasse mit Holzgeländern, Elternschlafzimmer mit viel Platz für ein großzügiges Bett und einem Kleiderschrank, Wohnküche teils gefliest mit feiner Sitzecke, Räumlichkeiten überwiegend mit Vinyl-Böden ausgestattet.

Etage 3 - Dachgeschoss: großzügiges Dachstudio mit Holz-Böden ausgestattet, 2 helle Jugend- oder Elternschlafzimmer mit roll-festem Teppichboden verlegt.

Etage - 1 Untergeschoss: Abstellraum für Werkstattliebhaber mit direktem Zugang zum hinteren Gartenbereich, 1 klassischer Gewölbe-Keller, 3 weitere Abstell-/Kellerräume, die praktischerweise für einen Vorratsraum und einer Waschküche geeignet wären.

Hinzu kommt die Scheune, die Ihnen außerordentlich viel Stauraum bietet und ideal für Landwirte geeignet wäre.

Das Wohnhaus wurde ebenso nach 1980 technisch überholt. Das Dach wurde 1985 aus Tondachpfannen und einer Aufsparrendämmung inkl. neuer Balken sowie Dachlatten komplett erneuert. Alle Fenster sowie die Elektrik wurden ebenso 1985 erneuert. Das Haus verfügt ebenfalls über eine komplette Außendämmung.

Sie interessieren sich für das gesamte Anwesen inkl. der hinteren Bereiche/Grundstücke? Oder nur für die hinteren Grundstücke und wollen Ihr eigenes Traumhaus verwirklichen? Dann informieren Sie uns, und wir senden Ihnen eines der o.g. Exposés zu.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann senden Sie uns eine Nachricht und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.

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

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: Andreas Franzke, heilbronn@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> oder kontaktieren Sie uns.

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

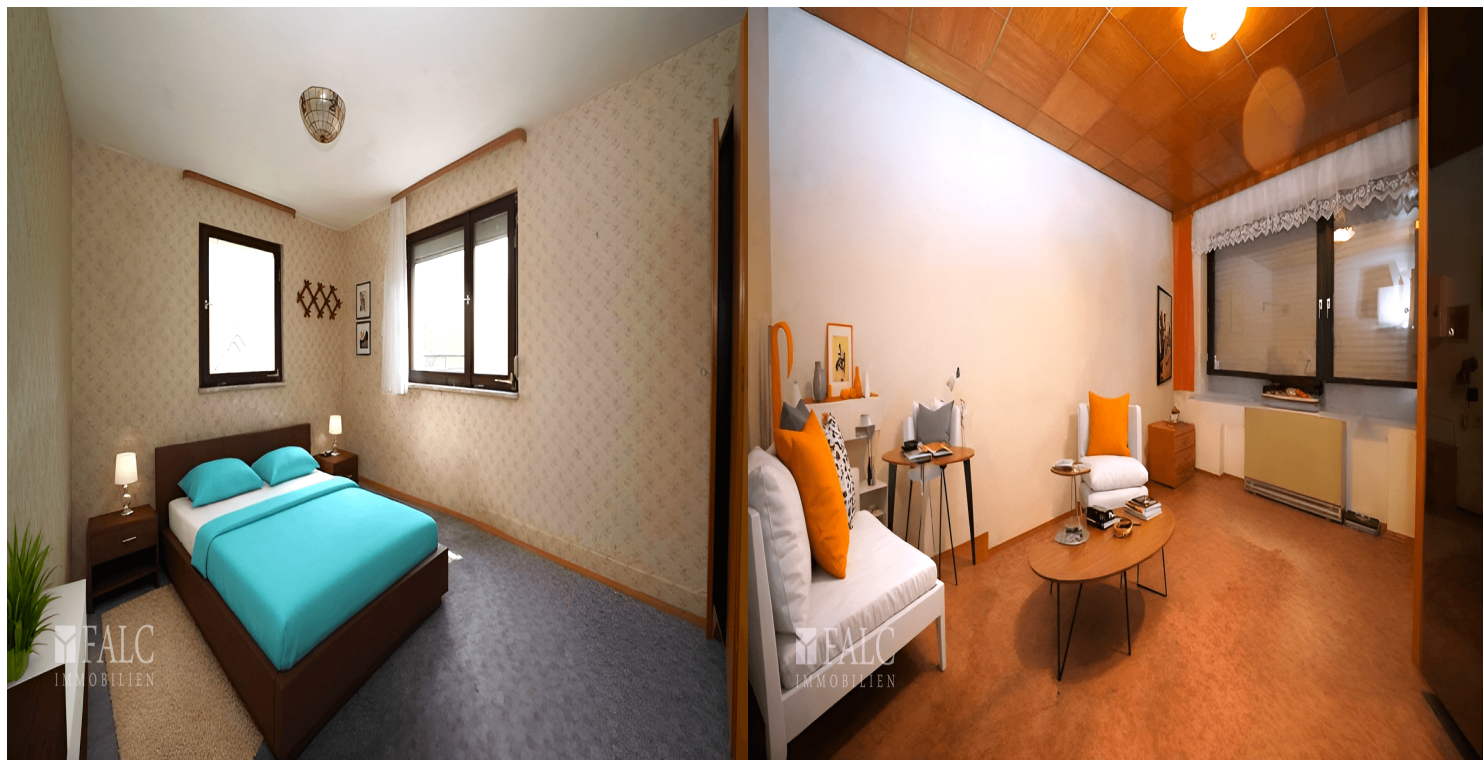
[Online ansehen](#)



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



Erdgeschoss

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



9,25 4,99 4,45
Untergeschoss



5,26 8,39 8,99 3,01



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](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)