



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IKo-78472

Für Liebhaber echter Baukunst – Denkmalschutz mit modernem Komfort

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €
3,57 % inkl. 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	180,0 m²
Grundstücksfläche	810,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1880
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen
Kamin	
Befuerung	Pellets
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.07.2033
Energiekennwert	109.43 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	02.07.2023
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

Ich darf mich glücklich schätzen, dort zu stehen, wo Wohnen noch Lebensqualität bedeutet – in naturverbundenem, familienfreundlich gewachsenem Pommelsbrunn. Mein Standort bietet eine seltene Mischung aus guter Erreichbarkeit und naturnaher Wohnkultur.

Mein Grundstück grenzt direkt an die Bundesstraße, wodurch Sie von einer komfortablen, schnellen Anbindung an umliegende Orte profitieren. Eine leichte Straßengeräuschkulisse ist vorhanden, wird jedoch durch im Haus umgesetzte Schallschutzmaßnahmen deutlich reduziert und im Wohnalltag kaum wahrgenommen. Bahnreisende erreichen den Bahnhof Pommelsbrunn in nur ca. 3–5 Gehminuten. Über die B14 und die nahegelegene A9 besteht zudem hervorragender Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Auch im Alltag liegt hier alles nah. Für größere Einkäufe stehen mehrere Discounter, Märkte, Drogerien sowie ein Baumarkt in ca. 5 Fahrminuten zur Verfügung. Nur rund 100 m entfernt befinden sich zudem ein kleiner Lebensmitteleinzelhandel, eine Apotheke sowie eine Bäckerei – ideal für den täglichen Bedarf. Familien profitieren von kurzen Wegen: Der evangelische Kindergarten liegt ca. 700 m entfernt, die Grundschule Pommelsbrunn etwa 1,9 km.

Medizinisch sind Sie hier gut versorgt: Mehrere Arztpraxen, Apotheken und Tierärzte finden sich im Ort und in der unmittelbaren Umgebung.

Für Naturfreunde bietet meine Lage abwechslungsreiche Möglichkeiten: Spazier- und Radwege, Spielplätze, Grünflächen sowie die nahe Pegnitz laden zur Erholung im Freien ein. Für gesellige Nachmittage und gutes Essen erwartet Sie zudem ein Restaurant mit bodenständiger deutscher Küche – bequem zu Fuß erreichbar.

Ich bin stolz auf meine Lage – sie verbindet schnelle Mobilität mit einem lebenswerten Umfeld und gewachsenen Strukturen. Wer hier ankommt, findet einen Ort, an dem Alltag, Ruhe, Natur und Infrastruktur im Gleichgewicht stehen.

Objektbeschreibung

Darf ich mich Ihnen vorstellen – Baronshaus von Behaim zu Schwarzenbach. Ich suche jemanden, der nicht nur Räume bewohnt, sondern Werte, Handwerk und Geschichte liebt. Einen Menschen, der spürt, dass echte Mauern erzählen, Geborgenheit schenken und Zeit bewahren. Dafür biete ich ein geräumiges und einzigartig ästhetisches Ambiente, wie man es heute nur selten findet. Wenn Ihr Herz beim Gedanken an ein Haus mit Charakter schneller schlägt, könnte meine Tür die richtige für Sie sein.

Vor mehr als 145 Jahren wurde ich aus Backstein errichtet – als Wintersitz der Familie von Behaim

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

zu Schwarzenbach. Ich bin stolz auf mein Erbe, auf die Hände, die mich formten, und auf eine Geschichte, die bewahrt, gepflegt und mit modernem Sachverstand weitergeführt wurde. Seit 2010 investiert mein Besitzer mit Nachhaltigkeit, Achtung vor meiner Herkunft und handwerklicher Hingabe in meine Zukunft. Heute verbinde ich Tradition und zeitgemäßes Wohnen zu einem harmonischen Gesamtbild.

Mit hohen Decken, massiven Holzböden, gusseisernen Balkongeländern, dreifach verglasten Straßenfenstern mit Holzläden und weitläufigen, lichtdurchfluteten Räumen empfangen meine Bewohner. Von der Hauptstraße führt die Eingangstreppe in ein Haus, das sowohl privater Familienrückzugsort als auch repräsentativer Ort gesellschaftlichen Lebens sein kann. Im Erdgeschoss öffne ich einen einladenden, breiten Flur. Von hier aus betreten Sie einen lichtreichen Raum von über 34 m², der von drei Seiten Sonne empfängt – ein Ort für Gäste, Genuss oder große Ideen. Alle relevanten Anschlussmöglichkeiten für leidenschaftliches Kochen und Bewirtung, inklusive Dunstabzug nach außen sowie einer Kühlschrankposition mit Wasseranschluss, stehen bereit. Der direkte Zugang auf meine etwa 28 m² große Terrasse erweitert das Wohnen ins Grüne. Drei weitere Räume – ein ruhiges Zimmer zum Hof, ein gepflegtes Tageslichtbad im charmanten Retro-Charakter sowie ein harmonisch durchgezogener Raum, der sich ideal als großzügige Garderobe eignet – vervollständigen meine erste Ebene.

Im Obergeschoss setzt sich mein Charakter fort. Das Wohnzimmer vereint historische Ornamentdecken, Kaminofenwärme, kunstvoll verzierte Gusseisenbalkone und stimmungsvolle, warme Beleuchtung. Hier atmet jede Fläche Geschichte, ohne zu verstauben – eine mit Zeitungsseiten gestaltete Wand wirkt modern, erzählt jedoch in ihren Zeilen von meiner Kindheit und überrascht selbst Kenner. Nebenan liegen ein weiteres Zimmer mit Balkon zum südlichen Innengarten, ein Gäste-WC sowie ein neu geschaffenes, großzügiges Bad in moderner Optik. Walk-in-Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Holzakzente, Balkonzugang und vorbereitete Fußbodenheizung verbinden Komfort und Geborgenheit – mit direktem Übergang in ein ruhiges, warmes Schlafzimmer.

Mein Dachgeschoss wartet auf Visionäre: Die Anschlüsse für Küche und Bad bestehen bereits. Charmante Dachschrägen und der Blick über Pommelsbrunn laden dazu ein, neue Wohnideen zu verwirklichen.

Im trockenen Untergeschoss erwarten Sie ein Waschraum, eine Werkstatt, ein Lagerraum, ein Technikraum sowie eine neu installierte Dusch- und WC-Einheit – über einen Flur mit direktem Zugang zum Innenhof.

Technisch präsentiere ich mich solide und zukunftsorientiert. Eine Pelletsheizung von 2010 mit regelmäßiger Wartung wird durch eine Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizung unterstützt. Mein 9,4-m³-Speicher für Holzpellets reichte bisher für rund 15 Monate Heizbetrieb. Strom- und Wasserleitungen wurden vor etwa 15 Jahren erneuert. Meine Dachdeckung wurde in

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

den 1990er-Jahren neu verlegt. Innen- und Dachbodendämmung, erneuerte Fenster und brandgeschützte Isofloc-Zwischendeckenisolierung halten meine Wärme zuverlässig im Haus. Trotz Denkmalschutz besitze ich einen Energieausweis – ein wertvolles Dokument meines technischen Zustandes.

***Meinen Sie, dies wäre bereits alles? Kaum – für ein Haus von Stand!
Ich biete mehr als Wohnraum allein. Neben Wiese und Hof führt eine Einfahrt zur Straße, einst von der Kutsche meines ersten Besitzers befahren. Bis heute gehören ein separater Pferdestall sowie ein Heuschuppen zu mir – modernisiert mit langlebigen, doppelverglasten Holztoren im Grünton und Stromanschlüssen. Die Stallstruktur benötigt eine zukünftige statische Sicherung, wird aktuell jedoch stabil gestützt. Hinter dem Pferdestall verbirgt sich zudem meine Solarthermieanlage.***

Ich am ein Haus mit Seele, Herkunft und Zukunft. Wer mich betritt, spürt es. Wer mich behält, führt weiter, was Generationen vor ihm begannen.

Wenn Sie fühlen, dass wir zusammenpassen, dann treten Sie ein – lernen Sie mich kennen. Ich bin bereit für mein nächstes Kapitel.

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

Winterresidenz von Behaim zu Schwarzenbach

Baujahr: ca. 1880

Wohnfläche: ca. 180 m²

Denkmalschutz, Energieausweis vorhanden

Technik und Energie

- **Pelletsheizungsanlage aus dem Jahr 2010**
- **Pelletsspeicher 9,4 m³ – Reichweite ca. 15 Monate**
- **Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung**
- **Dachdeckung aus den 1990er Jahren**
- **Innenwände gedämmt**
- **Erdgeschossboden mit 16 cm, Dachboden mit 22 cm Isofloc gedämmt, feuerresistent**
- **Strom- und Wasserleitungen vor ca. 15 Jahren erneuert**
- **Jede Etage mit eigenem Sicherungskasten ausgestattet**
- **Internet: LAN in jedem Raum, SAT Multiswitch mit 12 Kanälen**

Außenanlagen

- **Landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden**
- **Naturfreundlicher Garten**
- **Hoffläche mit Zufahrt zur Hauptstraße**
- **Stall- und Scheunenbau mit Stromanschluss:**
 - beide mit modernisierten Holztoren
 - ca. 90 m² Innenfläche gesamt
 - Statische Sicherung im Pferdestall erforderlich

Erdgeschoss

- **Holzboden auf Leichtestrich**
- **Zweiflügelige Haustür im Vorflur**
- **Holzfenster mit grünen Läden**
- **Straßenseitige Fenster gewölbt, 3-fach verglast mit Schallschutz**
- **Wohn-/Aufenthaltsraum mit Anschluss für Einbauküche, ca. 34 m²:**
 - Dunstabzug nach außen
 - Wasseranschluss für Kühlschrank
 - Terrasse zum Innenhof, ca. 28 m²
- **Gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC**
- **Schlafzimmer mit Laminatboden über Massivholzboden verlegt**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Obergeschoss

- **Großzügiges Wohnzimmer mit Nordbalkon**
 - Pellets-Sichtofen
 - Historische Stuckdecke (ca. 1880)
 - Mehrerer Fenster, ausgerichtet nach Norden und nach Westen
- **Separate Gäste-WC**
- **Treppenflur mit Infrarot-Flächenheizung und hochwertigen Linoleumboden**
- **Schlafzimmer über Bad erreichbar**

Sonstiges ~~Sonstiges~~ **Wohnesichtbad mit Zugang zum Südbalkon**

- **Begehbbare Dusche**
 - **Badewanne**
 - **Doppelwaschbecken**
 - **Fußbodenheizung im Bad verlegt, Anschluss vorbereitet**
- Gefällt Ihnen, was Sie über mich gelesen haben? Dann melden Sie sich gern bei meinen Maklern. Wenn Sie Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, ein gepflegtes Umfeld und ein Zuhause mit Substanz legen, könnte ich genau das Richtige für Sie sein. Über die kostenlose 24/7-Hotline unter der Nummer 0800-6460646 erreichen Sie mein Betreuungsteam jederzeit.**

Dachgeschoss

- **ca. 70 m² Innenfläche – Ausbau als Wohnfläche möglich**
 - **Kunststofffenster, doppelt isoliert**
 - **Massiver Holzschrank verbleibt im Haus**
 - **Drei originale Eifachglasfenster nach Osten erhalten**
 - **Badanschlüsse gegeben - Wasserschacht im Bad im OG**
- Wenn Sie mehr über mich erfahren möchten, können Sie das ausführliche Exposé anfordern – in der Regel erhalten Sie es automatisch und zeitnah per E-Mail. Und wenn Sie mich persönlich kennenlernen möchten, antworten Sie einfach direkt auf das Exposé und äußern Sie Ihren Besichtigungswunsch. Mein Team meldet sich umgehend bei Ihnen und schlägt passende Termine vor. Bitte geben Sie dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten an, damit alles reibungslos klappt.**

Alle Angaben zu mir beruhen ganz oder teilweise auf den Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht übernommen werden.

Kellergeschoss

- **Werkstattraum**
- **Duschraum neu eingebaut, muss noch gefliest, Anschlüsse vorbereitet**
- **Separates WC**
- **Große Waschküche**
- **Lagerraum**
- **Technikraum**



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

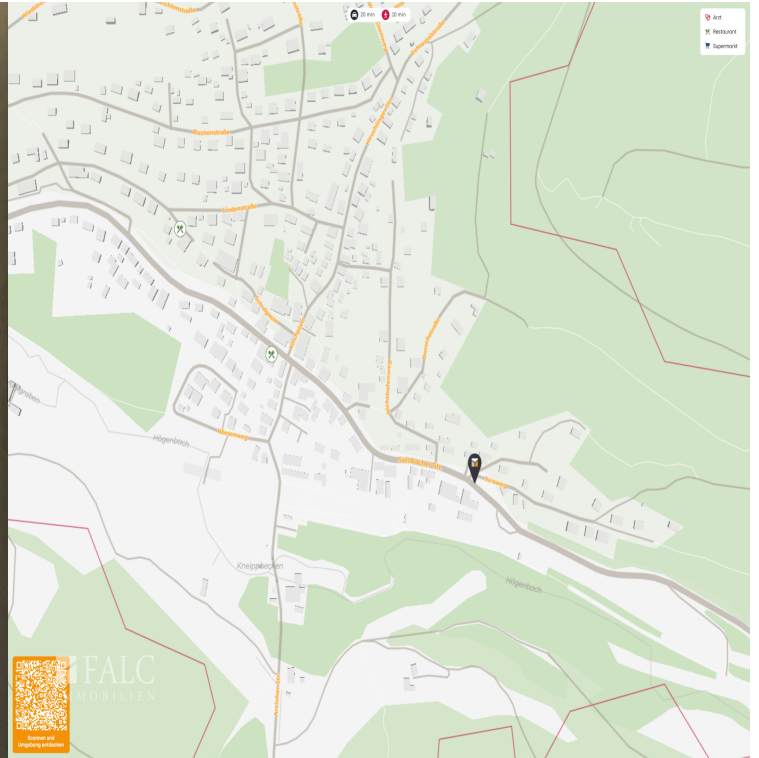
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)