



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-29283

**Beste Aussichten - Hochwertiges Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung in Panoramalage**

Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.277,11 €
Provision	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	285,5 m²
Nutzfläche	86,0 m²
Grundstücksfläche	2.638,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.04.2033
Energiekennwert	111.4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	D
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

Seien Sie herzlich willkommen am Ortsrand Weißbachs in Ihrem neuen, geschmackvollen Zuhause.

Weißbach ist eine liebeswerte kleine Gemeinde und liegt im mittleren Kochertal im Herzen des schönen Hohenloher Landes. Durch die gute Infrastruktur und die landschaftlich reizvolle Lage ist Weißbach eine beliebte Wohngemeinde.

Der Ort verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten mit Kleinkinderbetreuung ab 1 Jahr, sowie einen kleinen Dorfladen. Weitere Bildungseinrichtungen, Geschäfte und Kultureinrichtungen sind im gut erreichbaren Niedernhall, bzw. im 10km entfernten Künzelsau, angesiedelt.

Neben kulturellen Highlights wie den verschiedenen Freilichtspielen im Sommer, ist Hohenlohe auch ein sehr erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Namhafte Unternehmen wie Würth, Stahl, Ziehl-Abegg, Recaro, Sigloch, Berner, GEMÜ, Bürkert, Konrad Hornschuch AG /Continental, usw. sind hier ansässig.

In Hohenlohe lässt es sich gut leben – Sie werden sehn'!

Objektbeschreibung

Endlich Raum für die ganze Familie, endlich viel uneinsichtigen Platz ums Haus, endlich prima Aussichten – endlich ein hochwertiges Eigenheim mit vielen Möglichkeiten! Vielleicht darf Ihre Sehnsucht nach all dem bald ein Zuhause im schönen Weißbach finden!

Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt idyllisch am Ortsrand in schöner Hanglage mit tollem Weitblick.

Der Aufstieg über die Außentreppe bis zum Hauseingang wird in jedem Fall belohnt: über den großzügigen Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe gelangen Sie in den einladend gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier herrscht Wohlfühlatmosfera für die ganze Familie. Bodentiefe Fenster und ein hochwertiger Granitboden sorgen für ein helles, freundliches Raumklima. Am Kaminofen erleben Sie behagliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Die großzügige, offene Küche lässt Back- und Kocherlebnisse zu Sternstunden werden. Ihren Sundowner oder ein gutes Abendessen lassen sich auf dem großen, teilweise überdachten Aussichtsbalkon genießen.

Auch für einen gemütlichen Rückzugsbereich ist bestens gesorgt: Das Elternschlafzimmer grenzt an eine Ankleide an, durch welche Sie Ihr modernes Badezimmer begehen.

Ein Gäste-Duschbad mit WC und ein Abstellraum runden das Angebot auf diesem Stockwerk ab.

Ihre Kinder erwarten drei wunderschöne Zimmer im Dachgeschoss des Hauses. Auf der

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

Dach-Loggia kann man Sonne tanken und die Weitsicht genießen. Sie ist von zweien der Zimmer aus begehbar. Im dritten Zimmer sind auch alle notwendigen Anschlüsse für eine Küchenzeile vorhanden. Derzeit ist eine Küchenzeile im Flurbereich installiert, da die Dachgeschosswohnung als WG vermietet wurde.

Rund ums Haus laden verschiedene Plätze zum geselligen Beisammensein ein: da wartet ein Outdoor-Küchenbereich mit Waschbecken und zwei gemauerte Grillstellen, ein uneinsichtiger Terrassenbereich mit Poolstellplatz hinter dem Haus oder Sonne satt und traumhafte Aussicht auf dem großen Südwest-Balkon. Spielen, gärtnern, feiern und entspannen, kurz: für alles, was die Seele braucht, gibt es hier ein liebevoll angelegtes Plätzchen. Haben Sie weitere Pläne und Ideen, gar einen grünen Daumen, dann kann auch die sich hinter dem Haus befindliche Hangfläche mit zusätzlichen 1782m² für Sie interessant sein. Sie gehört zur Immobilie und bietet noch Gelegenheit zur freien Gestaltung. Vorstellbar wäre hier einen schönen Hanggarten mit verschiedenen Terrassen und einem freien Blick über das Hausdach anzulegen.

Die Einliegerwohnung mit separatem Eingangsbereich und eigener Terrassenfläche besticht durch großzügige, helle Räume und einen tollen Ausblick. Der offene Küchenbereich verfügt über eine Einbauküche und grenzt an eine praktische Speisekammer. Besonders komfortabel ist auch das Ankleidezimmer, welches sich hinter dem Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne befindet. Zudem gehört ein Kellerraum zur Wohnung. Ein Zugang zur Einliegerwohnung ist auch vom Kellerbereich der Hauptwohnung aus möglich, dadurch ist sowohl eine Selbstnutzung als auch das Fortführen einer Vermietung gut vorstellbar.

Unterhalb des Hauses befindet sich Ihre Doppelgarage mit praktischer Werkstatt darüber oder Nutzfläche für einen Abstellraum.

Lassen Sie sich gerne von unserem virtuellen 3D Rundgang in Ihr neues Zuhause begleiten und sehen Sie sich in Ruhe alle Räumlichkeiten an. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Auf einen Blick:

Ein- /Zweifamilienhaus mit ELW und großem Grundstück in Hanglage

*** Untergeschoss (ELW mit ca. 66m² Wohnfläche und ca. 52m² Nutzfläche)**

Einliegerwohnung mit separatem Eingang:

- **Schlafzimmer**
- **großzügiger Eingangsbereich**
- **Wohn- und Essbereich**
- **Kochbereich mit Einbauküche**
- **Tageslichtbad**
- **Kellerraum zur ELW**
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**
- **Bodenbeläge: Wohnräume gefliest, Schlafzimmer Laminatboden**
- **separater Wohnungseingang mit eigenem Terrassenbereich**
- **Die ELW ist aktuell vermietet (Warmmiete 700€)**

Nutzfläche UG:

- **Heizraum mit Pelletheizung und Holzpelletlager**
- **Kellerraum/Abstellraum**
- **Treppenhaus zum Erdgeschoss/ Eingangsbereich**
- **Verbindungsstüre zwischen Einliegerwohnung und Haupthaus**

*** Erdgeschoss (ca. 109m² Wohnfläche)**

- **heller und großzügiger Eingangs- und Empfangsbereich**
- (da der Dachgeschossbereich in der Vergangenheit an eine WG vermietet wurde, ist der Eingangsbereich zur EG Wohnung aktuell abgetrennt)**
- **separater Abstellraum im Dielenbereich**
- **großer, modern und offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 57m²)**
- **großzügiger, teilweise überdachter Balkonbereich in Süd-Westausrichtung**
- **eingebauter Holz-Kaminofen mit Warmluftverteilung**
- **Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, Kaffeefullautomat, Backofen, Induktionsherd mit Wabenkochfeld, Kühl-Gefrierkombination, Spülmaschine und Weinkühlschrank**
- **Zugang zum teilweise überdachten Südwestbalkon**
- **Schlafzimmer mit Ankleidezimmer und Durchgang zum angrenzenden Badezimmer**
- **Elternbad mit Dusche, Toilette, Bidet und Handtuchheizkörper**
- **separate Gästetoilette mit Dusche**
- **Zugang zur Freifläche hinter dem Haus**
- **Fußbodenheizung (außer Schlafzimmer)**



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Einbau-Deckenstrahler

Bodenbeläge: Hochwertiger 3-fach-geschliffener Granitboden, Teppichboden im Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC gefliest.

***Dachgeschoss (ca. 85m² Wohnfläche)**

- Studio/Wohn-Essbereich oder Schlafzimmer mit Küchenanschluss sowie Anschluss für einen Kaminofen

- zwei Schlafzimmer, jeweils mit Einbauschränken und Zugang zur Dachloggia

- Dachloggia mit Sonnenmarkise

- Tageslichtbad mit Waschtisch, WC, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und Dusche (Anschluss für Badewanne/Whirlpool vorhanden)

-Wandheizkörper

- teilweise eingebaute Deckenstrahler

Bodenbeläge: Laminat- und Korkboden, Bad gefliest

Im Dachgeschoss wurde in der Vergangenheit als abgeschlossene WG-Einheit mit 3 Zimmer an Studenten vermietet. Im Flurbereich ist aktuell noch ein Kochbereich für die WG eingerichtet.

Derzeit sind zwei WG-Zimmer vermietet (Warmmiete 600€)

Bodenbeläge: Laminatboden, Korkboden, Fliesen

***Sonstige Ausstattung**

- große Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren (ca.31m²)

- großer Abstell- oder Werkstattraum über der Garage

- alle Innenwände verputzt

- Überdachter Eingangsbereich

- zweifachverglaste Isolierglas-Kunststofffenster mit teilweise elektrischen Rollläden (Loggia DG, große Fensterfront im EG, Bodentiefe Fenster in der ELW) alle Rollladengurte sind neu

- Pelletheizung (Paradigma) mit 3,5t Pellet-Silo

- Solaranlage (Aquasolar-System von Paradigma)

- Warmwasserpuffer 900 Liter

- Regenwasserzisterne 9.000 Liter (Gartenbewässerung)

- Separater Stromzähler ELW

- Wandaufbau: 36cm Porotonstein + 6,5 cm Außendämmung bzw. Natursteinvormauerung

- Oberste Geschossdecke gedämmt ca. 20cm Mineralwolle

- Glasierte Tonziegel

- Glasfaseranschluss ist bereits beantragt

Alle Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Das gesamte Grundstück (2638m²) besteht aus drei einzelnen Grundstücken:

1. Bebautes Grundstück, Gebäude und Freifläche 866m²

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

2. Landwirtschaftsfläche/Unland in steiler Hanglage 655m²
3. Landwirtschaftsfläche/Unland in steiler Hanglage 1117m²

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

Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst IMMER eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser Exposé mit Zugang zum virtuellen 360° Rundgang.

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

Einen ersten Eindruck ermöglicht Ihnen unser exklusiver 360° FALC-Panoramarundgang. Kopieren Sie einfach den folgenden Link, geben Sie Ihre Kontaktdaten an und genießen Sie die virtuelle Besichtigung:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2904343>

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 19.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.**

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Ihr Ansprechpartner: Oliver Schaffroth, Telefon: 0173 78 99 158

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



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

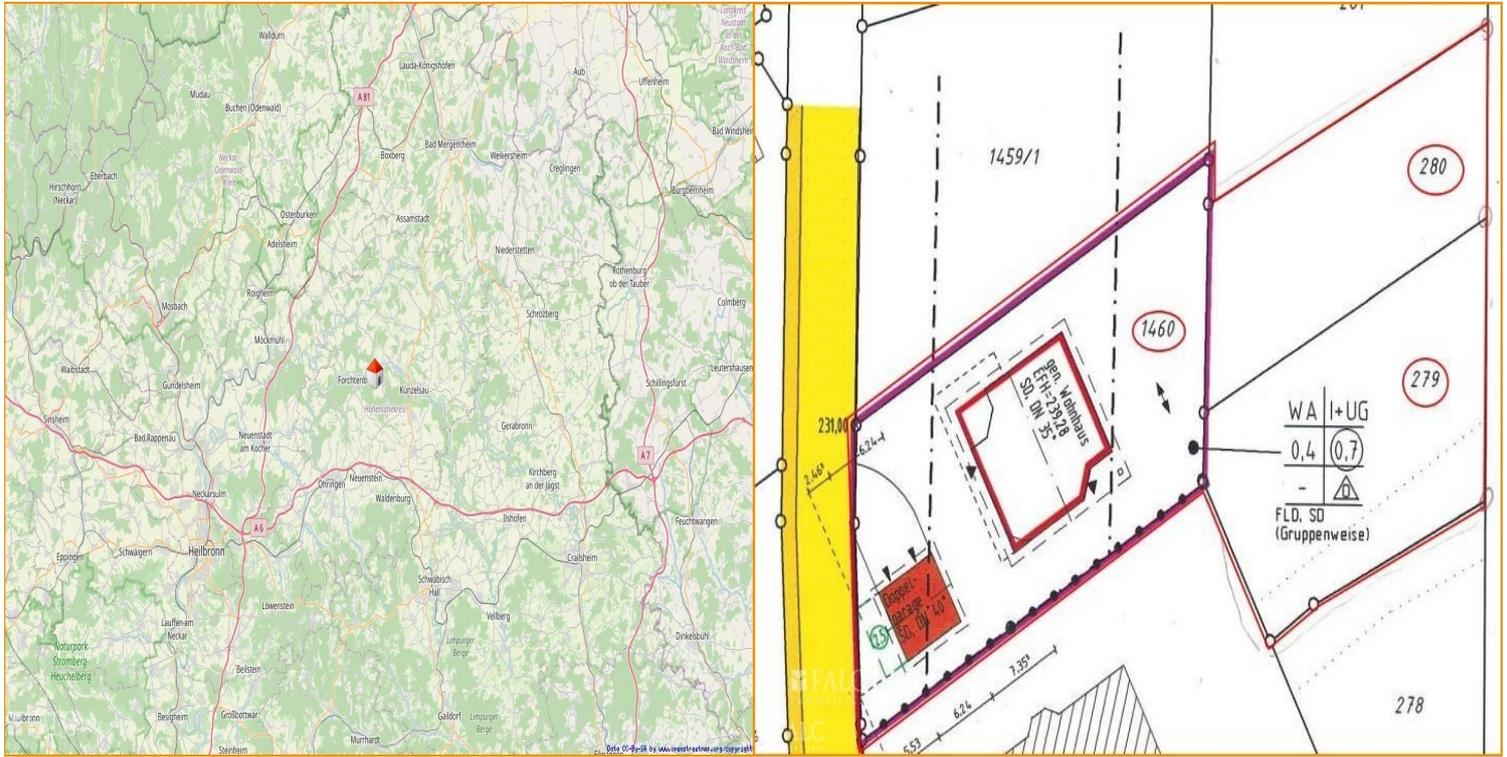
[Online ansehen](#)



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

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](#)

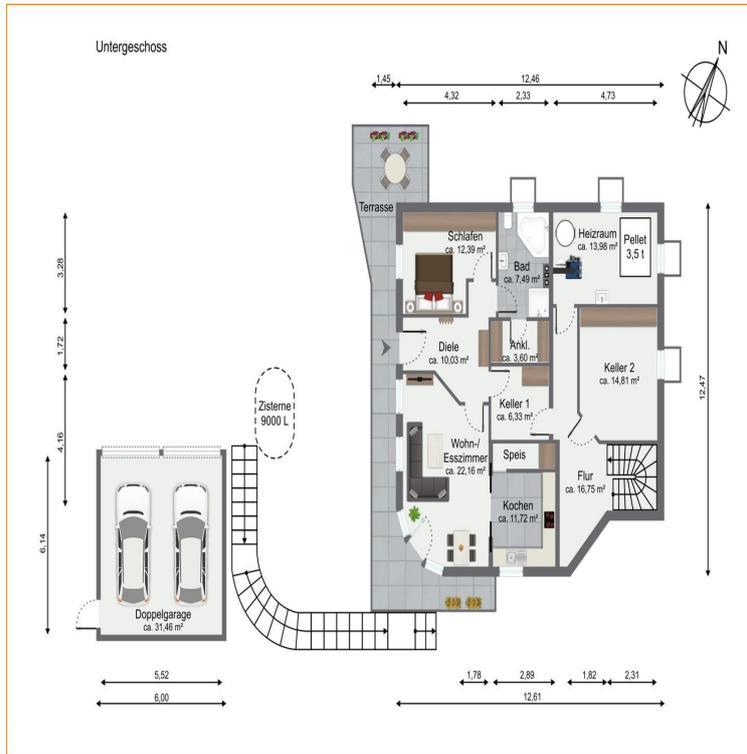


WP

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](#)



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](#)