



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-54615

## Traumhaft wohnen am Öhringer Hofgarten - FALC Immobilien Öhringen

### Eckdaten

Kaltmiete	1.800,00 €
Nebenkosten	280,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>185,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>434,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2006</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett, Stein</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>07.01.2031</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>51,6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Holzpellets</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.01.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Dieses schöne Haus steht unweit des historischen Stadtkerns von Öhringen, mit Sicht auf die Stiftskirche und in direkter Nachbarschaft zum wundervollen Hofgarten. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Freibad, Hallenbad, Park- und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.*

*Öhringen mit seinen knapp 23.000 Einwohnern östlich von Heilbronn gelegen, ist die größte Stadt im Hohenlohekreis. Als dynamischer Wirtschafts-, florierender Einkaufs- und attraktiver Wohnstandort umfasst die Hohenloher Metropole heute ein Einzugsgebiet von mehr als 80.000 Einwohnern.*

*Mitten im Herzen der „Hohenloher Toskana“ liegt Öhringen direkt an der Autobahn A6 und nur wenige Kilometer entfernt von der A81. Auch durch öffentliche Verkehrsmittel ist Öhringen sehr gut angebunden. So erreicht man mit der Hohenlohebahn / oder mit der S-Bahn (Linie 4) schnell seine Ziele. Das Zentrum mit seinem historischen Marktplatz und dem angrenzenden Hofgarten mit Landesgartenschau Gelände und Tierpark lädt täglich zum Verweilen ein. Für jede Menge Spaß sorgen die traditionellen und alljährlichen Veranstaltungen wie z.B. das Hohenloher Weindorf, der traditionelle Pferdemarkt, die Lange Nacht der Kultur, die "Night of Music", der Weihnachtsmarkt und vieles mehr.*

*Neben unzähligen Sportangeboten kommen auch die Freunde des Golfsports im nur wenige Kilometer entfernten Friedrichsruhe voll auf ihre Kosten. Der Golf-Club Heilbronn-Hohenlohe zählt zu den Highlights im deutschen Golfsport. Die 27-Loch Anlage verfügt über drei Kursvarianten, Luxushotel, Spa-Bereich und Gourmet- Restaurant.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Das Haus am Park, idealer Wohnraum für eine Familie mit Kindern oder eine rüstige WG im besten Alter.**

**Zentral am Stadtpark Öhringens gelegen, bietet das im 17. Jahrhundert errichtete Anwesen ein idyllisches und verkehrsfreies Wohnen inmitten einer erstklassigen städtischen Infrastruktur. Ein Traum für Kinder und Naturliebhaber.**

**Sämtliche Wohn- und Schlafräume des Haupthauses sind nach Süden ausgerichtet und bieten in den oberen Geschossen einen herrlichen Weitblick auf die Anlagen des Stadtparks. Im Erdgeschoss genießt man den Blick auf den wunderschönen japanischen Garten. Das im Jahr 2006 kernsanierte Wohnhaus verfügt über eine moderne und energetisch hochwertige technische Ausstattung.**

**Die im Norden angelehnte "Alte Reithalle" gehört zum Anwesen. Zurzeit werden darin Parkplätze vermietet, auch ein Stellplatz zum Haus befindet sich darin.**

### Informationen zum Haus:

**Baujahr Haus: ca. 1680**

**Umbau Wohnhaus: 1958**

**Kernsaniierung Haus: 2006**

**Wohnfläche: ca. 185m<sup>2</sup>**

**Gartenbereich: ca. 121m<sup>2</sup>, davon ca. 17m<sup>2</sup> Terrasse**

**- 6,5 Zimmer/ 5 Schlafzimmer**

**- Küche**

**- 3 Bäder**

**- 1 Gästetoilette**

**- Zentralheizung (Holzpellets) Baujahr Anlagentechnik: 2006, Erneuerung aller Verschleißteile: 2023**

**Durchschnittlicher Pelletbedarf/ Jahr: ca.3,5 tonen**

### Dämmung Wohnhaus:

**- EG: Hinterlüftete Innendämmung (ca. 5cm)**

**- OG Außendämmung (ca. 8 cm)**

**- Dach: Vollsparrendämmung (ca. 20cm)**

**- Fenster: 2 Scheiben Isolierglas**

**- Das Haus wurde vor ca.4 Jahren im Innenbereich neu gestrichen.**

**- Kosten für Pellets (Warmwasser/ Heizung), Strom und Internet sind selbst mit dem Lieferanten bzw. Versorger abzurechnen.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





### **Ausstattung**

**Auf einen Blick:**

**\*EG: WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN/ WIRTSCHAFTSRAUM/ GARTEN**

#### **WOHNEN:**

**HolzKaminofen, Echtholzdielenboden und Feinsteinzeugfliesen, Zugang zum Garten**

#### **KÜCHE:**

**Die hochwertige Einbauküche wurde im Jahr 2006 eingebaut und bietet folgende Ausstattung:**

- Elektrogeräte (Miele)
- Hochbau Umluft Herd
- Ceranfeld mit Dunstabzug - Spülmaschine (Neu)
- großer Kühlschrank mit Frischhaltezone und extra Gefrierteil
- elektrische Fußbodenheizung

**Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen (anthrazit)**

#### **ENTREE:**

- Einbauschränke/Garderobe
- Steinbrunnen
- Sitzbank aus japanischer Bergkirsche
- Zugang zur alten Reithalle wo sich ein Stellplatz inkl. Wallbox für Ihr Auto befindet

#### **GÄSTE-WC:**

- japanisches Washlet-Dusch-WC, Pissoir, Handwaschbecken

#### **WIRTSCHAFTSRAUM:**

- Doppelspüle, Waschmaschinenplatz, Arbeitsfläche, gefliest mit Bodenablauf

#### **HEIZRAUM:**

- Holzpellet-Zentral-Heizung

**\*OG: 3 SCHLAFZIMMER/ 2 BÄDER**

#### **BAD 1:**

- japanisches Washlet-Dusch-WC
- Design-Badewanne
- Regendusche (bodeneben)
- Design-Waschbecken
- Handtuchwärmer
- elektrische Fußbodenheizung

#### **SCHLAFEN:**

- Lautsprecher Vorbereitung (Zimmer 1, 2 und schlafen)
- LAN-, TV [&] Telefonanschluss



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## BAD 2:

- WC
- Badewanne
- Glasdusche
- Handtuchwärmer
- elektrische Fußbodenheizung

## Sonstiges

### \*DG: 2 ZIMMER, BAD 3

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme, bitte klicken Sie dazu auf "Anbieter kontaktieren" im jeweiligen Internet-Portal und geben Sie Ihre vollständige Adresse mit Rufnummer an. Im Anschluss erhalten Sie umgehend ein ausführliches Exposé. Wir melden uns dann zeitnah telefonisch bei Ihnen.

- Badewanne
- Glasdusche
- Handtuchwärmer
- elektrische Fußbodenheizung

## SCHLAFEN/ARBEITEN:

- LAN-, TV [&] Telefonanschluss
- großer Speicherraum
- Studio

\*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 20.00 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.

Zum Entspannen, sonnen und grillen bietet die Echtholz-Terrasse und der im südlichen Bereich gelegene Liegeplatz allerbeste Möglichkeiten. Der Gartenbereich kann durch eine Gartentür separat betreten werden.

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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

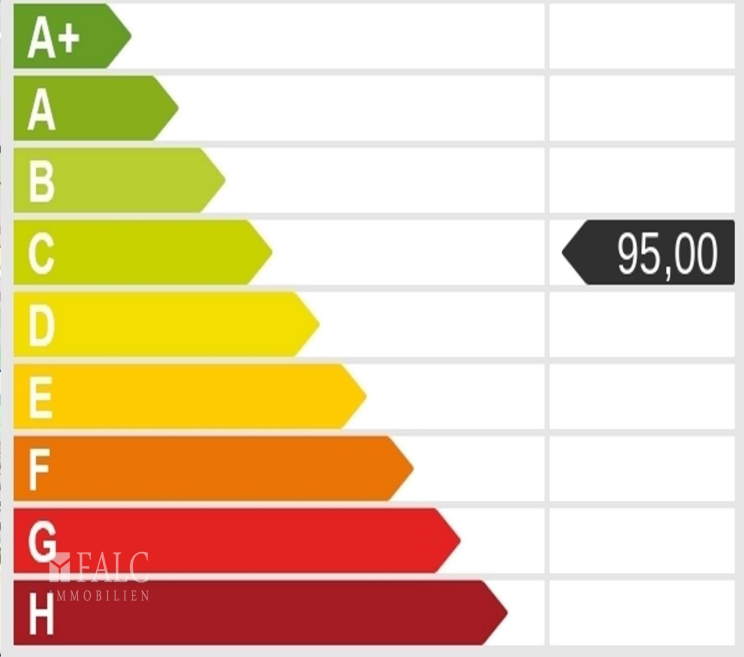
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

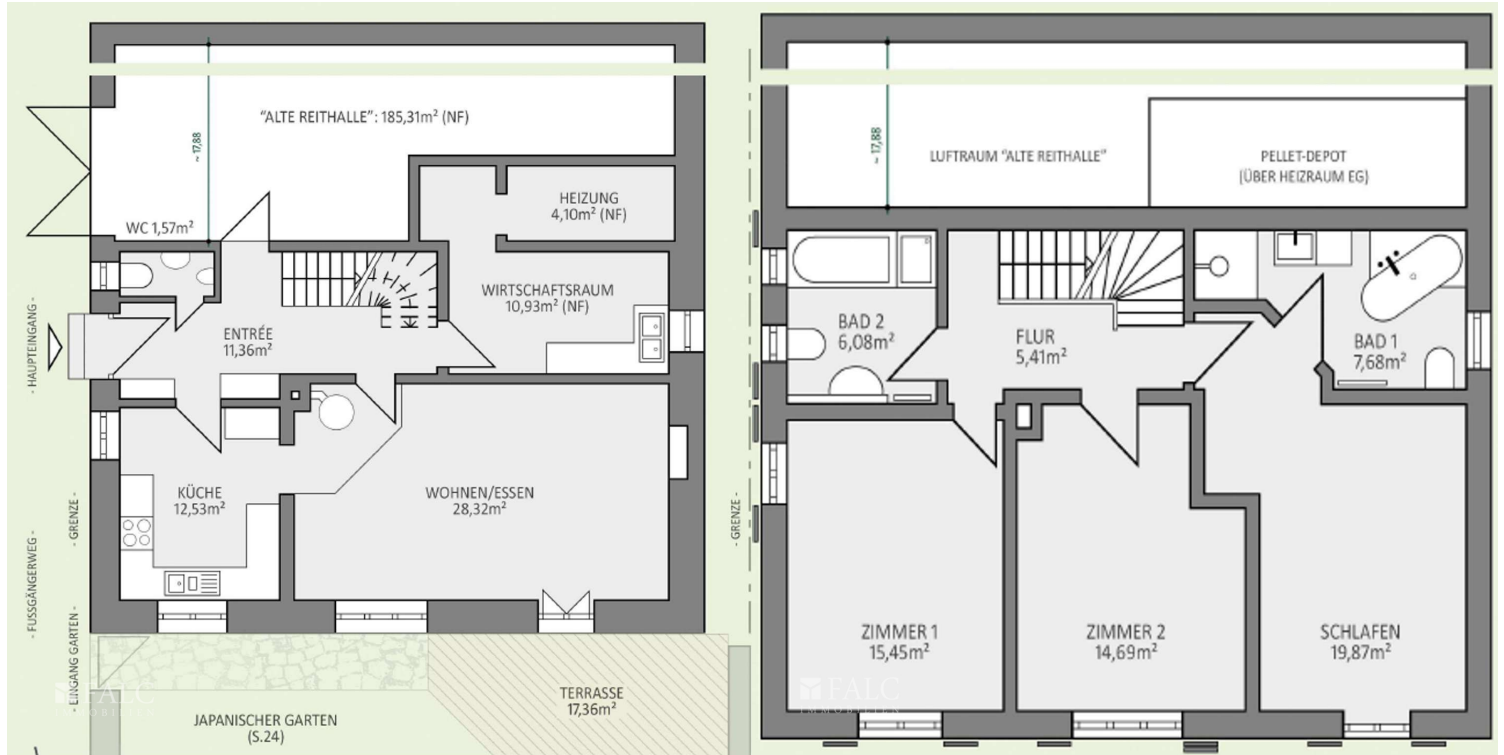




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

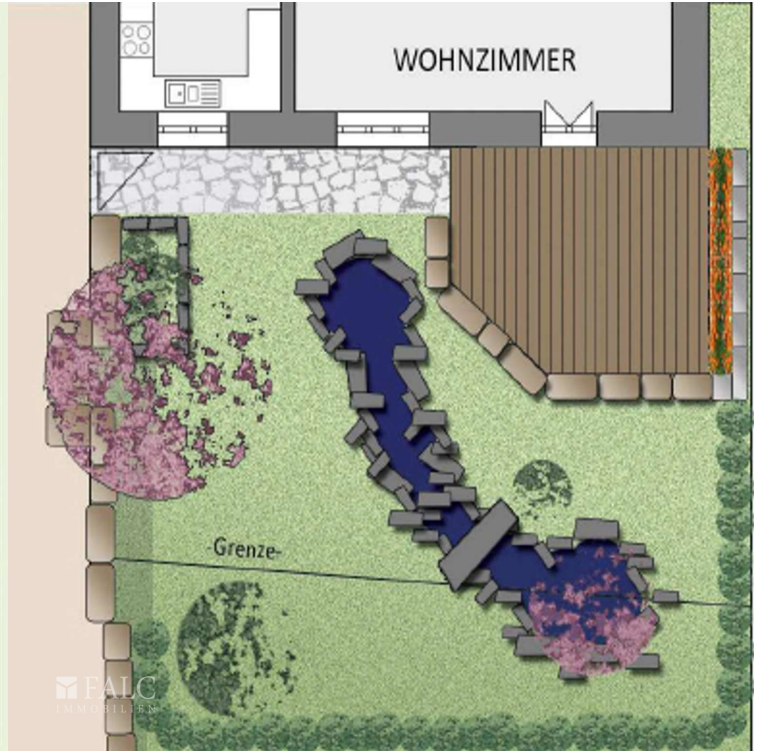
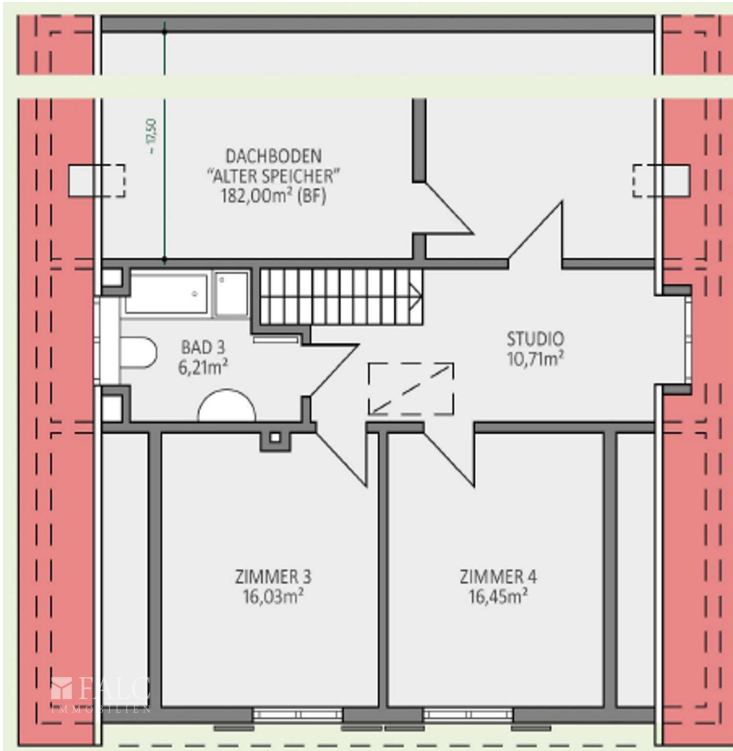
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)