



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen



Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-OLS-55271

So wollen wir leben – modernes Einfamilienhaus mit schönem Grundstück – FALC Immobilien Öhringen

Eckdaten

Kaufpreis	430.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.607,69 €
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	130,0 m²
Grundstücksfläche	715,0 m²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2009
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.07.2028
Energiekennwert	56.4 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	B
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

Zwischen Heilbronn und Öhringen liegt die Gemeinde Bretzfeld mit Anbindung an die A 6 Heilbronn - Nürnberg als Tor zum Hohenloher Land mit malerischen Weinbergen, bunten Blumenwiesen, weiten Feldern, naturbelassenen Streuobstwiesen, plätschernden Bächen und ausgedehnten Wäldern.

Im Teilort Scheppach liegt Ihr neues Zuhause. Die gute Verkehrsanbindung garantiert zur Idylle große Mobilität: Die Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn verläuft im Ort und ist fußläufig gut zu erreichen. Im 20/30-Minuten-Takt verkehren die Züge in die große Kreisstadt Öhringen und über Heilbronn und Schwaigern sogar bis nach Karlsruhe. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt, Nr. 39 Bretzfeld, befindet sich hier im Ortsteil Schwabbach.

In der Gemeinde Bretzfeld gibt es ein Bildungszentrum mit Grund-, Werk- und Realschule, Grundschule, Kinderkrippen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung ansässig. Eine Vielzahl weiterführender Schulen ist gut erreichbar in Öhringen, Weinsberg und Heilbronn.

Ärzte, eine Apotheke und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in der Gemeinde Bretzfeld gegeben. Ein Supermarkt ist in Gehentfernung zu Ihrem Haus anzutreffen.

Hier lässt sich's gut wohnen! Überzeugen Sie sich selbst!

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

Objektbeschreibung

Sie wünschen sich für Ihre Familie ein helles, modernes Zuhause und viel Platz zum Spielen und Draußensein? Dann könnte dieses Objekt perfekt für Sie sein! Es lässt an einigen Stellen noch Gestaltungsspielraum und ermöglicht Ihnen dadurch eine gezielte Anpassung an Ihre individuellen Bedürfnisse.

Der charmant gestaltete Grundriss schenkt den Hausbewohnern ein lichtdurchflutetes und gemütliches Wohnzentrum im Erdgeschoss der Immobilie. In der neuwertigen und geschmackvollen Küche macht Kochen und Backen Freude. Speisen Sie wahlweise im hellen Esszimmer und im Sommer auf Ihrer Sonnenterrasse, die Sie sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohnzimmerbereich aus begehen können. Für Waschmaschine und Trockner liefert der Hauswirtschaftsraum, in welchem auch die Heizung untergebracht ist, ausreichend Stellmöglichkeit. Außerdem befindet sich eine Gästetoilette mit Anschluss für eine Dusche auf diesem Stockwerk.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit modernem, bodentiefem Fensterelement. Hier findet auch ein Schreibtisch oder eine Sitzecke noch gut Platz. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Toilette und Waschtisch befindet sich gegenüber des offenen Treppenhauses. Derzeit wird der zweite Raum als ein großes Kinderzimmer genutzt. Durch einfache Umbaumaßnahmen könnten hier auch zwei kleinere Räumlichkeiten entstehen und etwa ein weiteres Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro ergänzt werden.

Das Untergeschoss des Hauses bietet einen großen Raum, der gut als Hobbyraum oder Kellerraum genutzt werden kann. Auch ein kleinerer Abstellraum bietet Staufläche. Ein weiteres, von außen auch separat zugängliches und beheizbares Zimmer schafft die Gelegenheit für extra Wohnraum. Zwei Fenster bringen Licht und Sonne in den Raum, sodass hier z. B. ein gemütliches Reich für die großen Kinder oder ein separates Büro das Raumangebot ergänzen könnte.

Auch ums Haus herum hat das Objekt einiges zu bieten. So finden Sie in der Hofeinfahrt mehrere Stellplätze vor, eine Garage oder ein Carport fände ebenfalls noch Platz auf dem Gelände. Ein oberer und ein unterer Gartenbereich lädt zum Spielen ein und um entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen. Im hinteren Teil des Gartens ist eine schöne Terrasse angelegt und ein Gartenhäuschen gebaut.

Sie sehen, hier ist an vieles gedacht! Nutzen Sie die Gelegenheit und sehen Sie sich in Ruhe vorab unseren virtuellen 3-D-Rundgang an. So bekommen Sie besten Einblick in die Gegebenheiten vor Ort. Wir freuen uns anschließend auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

Auf einen Blick:

Modernes Holzständerhaus mit 4 oder 5 Zimmern, voll unterkellert, Terrasse und großem Grundstück. Möglichkeit für Carport oder Garage ist vorhanden.

***Erdgeschoss**

- hell und offen gestalteter Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss
- überdachter Terrassenbereich in Südausrichtung
- Neuwertige Einbauküche Bj. 2022 (Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine)
- Gäste-WC mit Waschtisch und Vorbereitung für eine Dusche
- Heiz-Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

***Dachgeschoss**

- aktuell ein großes Kinderzimmer (ca. 21m²), unkomplizierter Umbau in zwei Kinderzimmer möglich (siehe Grundriss)
- großes Elternschlafzimmer mit bodentiefem Fenster
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC

***Untergeschoss**

- ein beheiztes Zimmer mit Tageslichtfenster und separatem Außenzugang (ca. 21m² Wohnfläche)
- Kleiner Abstellraum
- großer Abstell-Hobbyraum mit Tageslichtfenster (noch nicht ausgebaut, ohne Estrich)
- beheizter Flurbereich mit Treppenhaus

Ausstattung

- Heizung: Gas-Brennwerttherme (Vaillant ecoTECplus) mit Warmwasserpuffer
- Solaranlage zur Warmwassererzeugung
- Dachdämmung: 18cm Glaswolle
- Holzständerwände: Wanddicke 26,5cm
- betonierte Kelleraußenwände (Iso-Twin-Wand mit integrierter Kerndämmung)
- Zweifach-verglaste Kunststofffenster mit Mikrolüftungsfunktion, Rollläden mit Kurbelantrieb
- Innenwände verputzt
- moderne weiße Innentüren mit Edelstahlgriffen
- Echtholztreppen
- Bodenbeläge: Bad, Gäste-WC, Flur- und Küchenbereich gefliest, Wohn- und Schlafbereiche Laminat
- Gartenterrasse mit Gartenhütte
- Außenbereich teilweise noch nicht fertiggestellt
- Carport kann errichtet werden (bereits genehmigt)
- Flüssiggastank unterirdisch

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.

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.

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.immoviewer.com/portal/tour/3027991>

***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

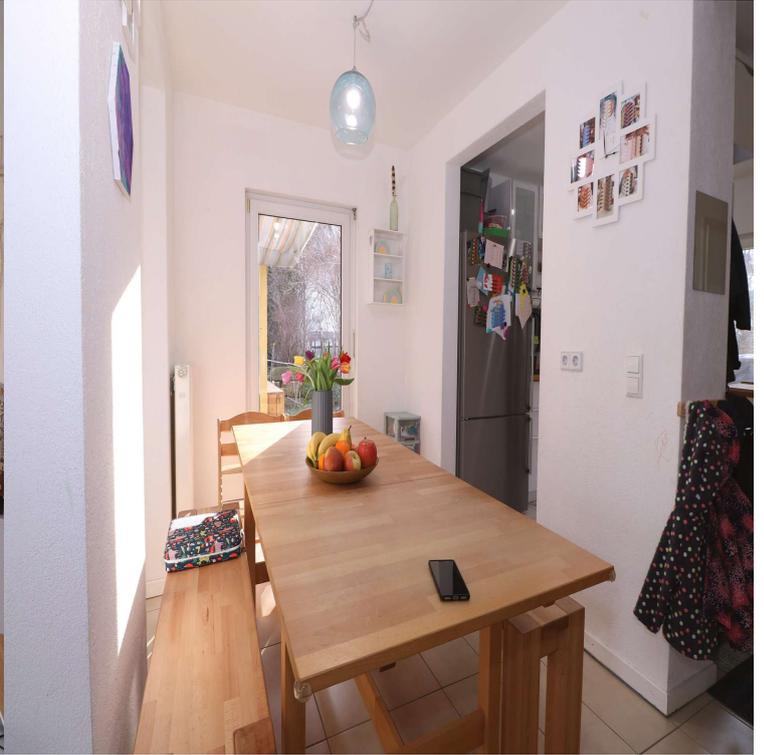
[Online ansehen](#)



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](#)



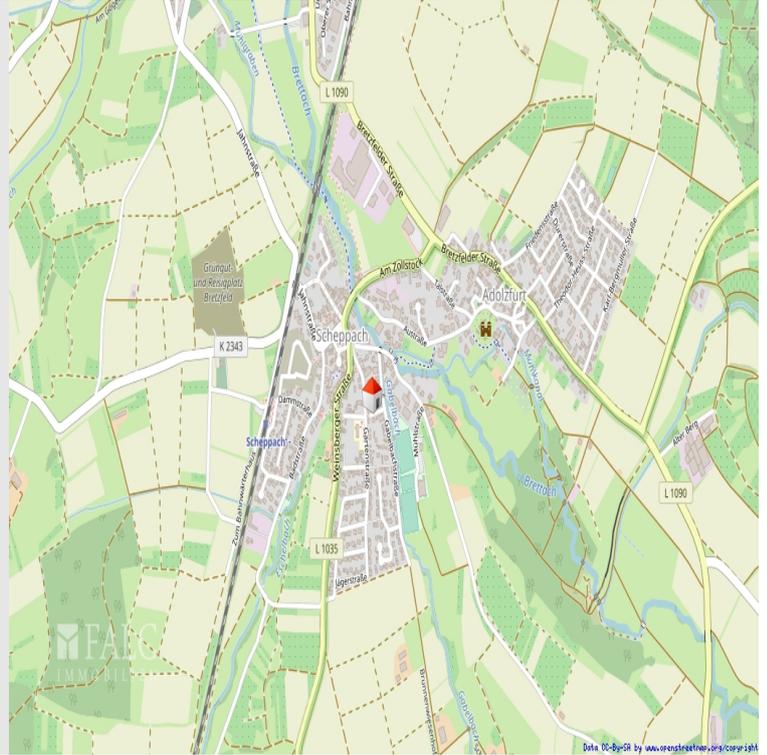
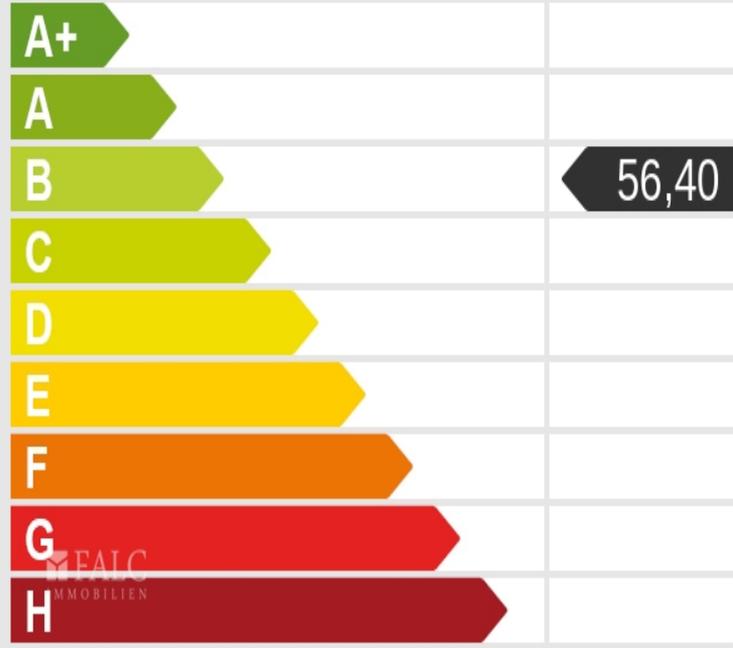
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

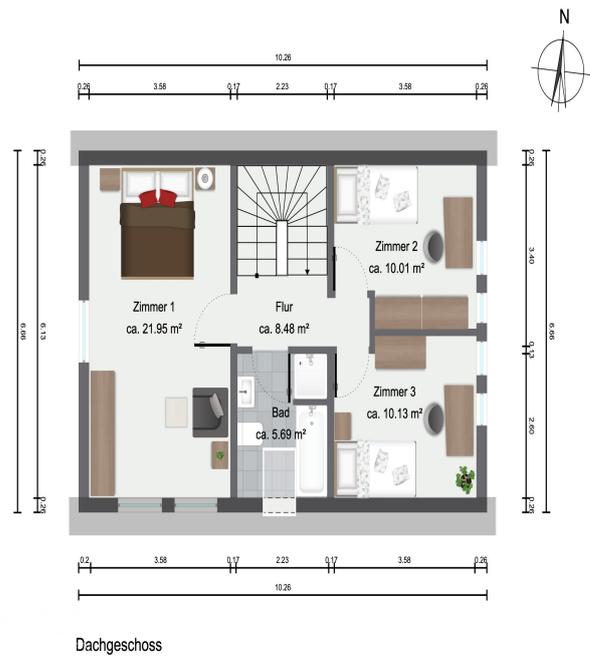
[Online ansehen](#)



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

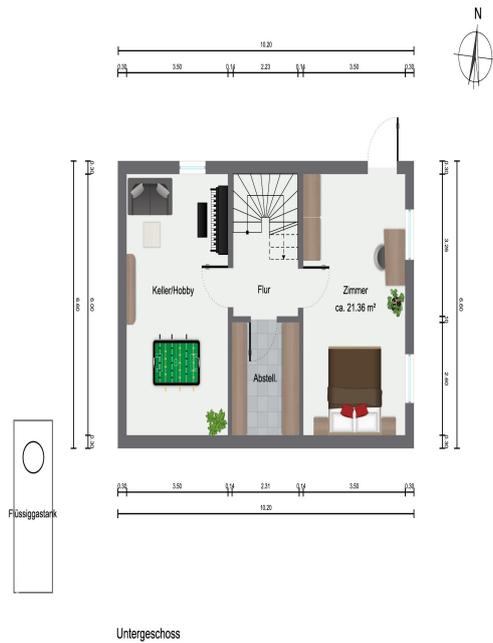
[Online ansehen](#)



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](#)