



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-79425

Einzigartiges Anwesen am Hofgarten – FALC-Immobilien Öhringen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

875.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis 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	187,0 m²
Nutzfläche	185,0 m²
Grundstücksfläche	434,0 m²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	7,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2006
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.01.2031
Energiekennwert	51.6 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Holzpellets
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	08.01.2021
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Dieses besondere Anwesen steht unweit des historischen Stadtkerns von Öhringen in direkter Nachbarschaft zum wundervollen Hofgarten. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Freibad, Hallenbad, Park- und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar.

Öhringen mit seinen ca. 25.000 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.

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Juwel aus dem 17. Jahrhundert liegt unmittelbar am schönen Öhringer

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

Hofgarten und bietet Familien sowie Liebhabern exklusiver Hobbys eine seltene Gelegenheit, großzügige Wohnräume in zentraler Stadtlage zu verwirklichen. Das Anwesen besteht aus einem stattlichen Wohnhaus (ehemaliges Kutscherhaus) und dem beeindruckenden Nebengebäude (ehemalige Reithalle). Das Kutscherhaus wurde 1958 erstmals zu Wohnzwecken umgebaut und 2006 umfassend kernsaniert, wodurch ein modernes Zuhause mit historischem Charme entstand.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 187 m² und erstreckt sich großzügig über drei Ebenen. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind nach Süden ausgerichtet und profitieren von einer angenehmen Lichtdurchflutung. In den beiden oberen Etagen eröffnet sich ein beeindruckender Weitblick über die gepflegten Anlagen des angrenzenden Stadtparks, während im Erdgeschoss der liebevoll angelegte japanische Garten eine ruhige und private Rückzugsoase schafft. Insgesamt stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, darunter fünf komfortable Schlafzimmer. Ein separates Gäste-WC sowie die drei voll ausgestatteten Badezimmer gewährleisten ein hohes Maß an Komfort und bieten sowohl Rückzugsräume als auch ideale Voraussetzungen für das Familienleben.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet im Erdgeschoss das Herzstück des Hauses und lädt mit seinem schwedischen Kaminofen zu behaglichen Stunden ein. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse sowie in den einzigartigen Gartenbereich. Die angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und verfügt über die Möglichkeit einer gemütlichen Sitzgelegenheit.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer.

Sie wünschen sich weitere Räumlichkeiten? Kein Problem! Das Dachgeschoss des Hauses bietet die Option, in zwei hellen Räumen Schlaf-, Kinder-, oder Gästezimmer einzurichten. Ein einladender Studiobereich und ein weiteres Badezimmer auf diesem Stock machen auch die Nutzung als Homeoffice/Büro/Praxis vorstellbar.

Der ca. 121 m² große, sorgsam angelegte Garten mit Terrasse und idyllischem Bachlauf, bildet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Er lädt mit seinem beruhigenden Wasserspiel zum entspannten Verweilen ein und eignet sich gleichermaßen für geselliges Beisammensein und Spielräume für Ihre Kleinen an der frischen Luft.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein im Norden angrenzendes, teilweise denkmalgeschütztes Nebengebäude – die ehemalige Reithalle. Dieses befindet sich in sehr gutem Zustand und bietet mit jeweils ca. 185 m² Grundfläche im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss erhebliches Potenzial zur Nutzung oder Erweiterung der Wohn- und Nutzfläche.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss des Nebengebäudes eine Parkebene mit sieben

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

PKW-Stellplätzen. Sechs davon sind vermietet; ein weiterer Stellplatz mit Wallbox-Anschluss gehört zum noch vermieteten Wohnhaus.

Das imposante Dachgeschoss des Nebengebäudes mit seinem historischen Dachgebälk kann zur Erweiterung der privaten Wohnfläche ausgebaut werden. Derzeit wird dieses als Speicherfläche genutzt.

Die aktuellen Mieter des Wohnhauses haben das Mietverhältnis bereits gekündigt, sodass das Haus ab dem 01.05.2026 verfügbar ist.

Wer das Besondere sucht, eine grüne Oase in unmittelbarer Stadtnähe schätzt und Raum zur Entfaltung wünscht, wird dieses einmalige Anwesen lieben.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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](#)



Ausstattung

Auf einen Blick:

**Informationen zum Haus und Nebengebäude:*

- *Wohnhaus mit Nebengebäude aus dem 17. Jahrhundert (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW) Die ehemalige Reithalle bildet mit dem ehemalige Kutscherhaus ein denkmalgeschütztes Ensemble.*
- *ehemaliges Kutscherhaus, erster Umbau zum Wohnhaus: 1958*
- *Kernsanierung Wohnhaus: 2006*
- *Wohnfläche Wohnhaus: ca. 187m² auf 3 Etagen*
- *Nebengebäude (ehemalige Reithalle, teilweise denkmalgeschützt) mit ca.185m² Grundfläche sowie ca.185m² Dachgeschossfläche, statische Sanierung 2006*
- *Ausbau einer dachseitigen PV-Anlage möglich*
- *Gartenbereich: ca. 121m², davon ca. 17m² Terrasse*
- *6,5 Zimmer/ 5 Schlafzimmer*
- *abgeschlossener Küchenbereich mit Einbauküche*
- *3 Bäder*
- *1 Gästetoilette*
- *Anlagentechnik: Zentralheizung (Holzpellets), Baujahr 2006, alle Verschleißteile der Pellet Anlage wurden 2023/2024 vollständig erneuert. Durchschnittlicher Pellet-Bedarf: ca. 5 Tonnen/Jahr*
- *Dämmung Wohnhaus:*
 - *EG: Hinterlüftete Innendämmung (ca. 5 cm)*
 - *OG Außendämmung (ca. 8 cm)*
 - *Dach: Vollsparrendämmung (ca. 20 cm)*
 - *Holzfenster, zweifachverglaste Isolierglasfenster*

Die Immobilie wurde vor ca. 4 Jahren innen neu gestrichen. Vor ca. einem Jahr wurde der Garten durch eine Fachfirma zum Teil neu angelegt. Die dargestellten Objektbilder sind teilweise visualisiert und stammen aus der Zeit vor der Neuvermietung; Abweichungen vom aktuellen Zustand sind möglich.

**ERDGESCHOSS: WOHNEN/ ESSEN/ KOCHEN/ WIRTSCHAFTSRAUM/ GARTEN*

WOHNEN:

Schwedenofen, Echtholzdielenboden und Feinsteinzeugfliesen, Zugang zum Gartenbereich

KÜCHE:

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

- *Elektrogeräte (Miele)*



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- Hochbau Umluft Herd
- Ceranfeld mit Dunstabzug – Spülmaschine
- großer Kühlschrank mit Frischhaltezone und extra Gefrierteil
- elektrische Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Feinsteinzeugfliesen (anthrazit)

ENTREE:

- Treppenhaus
- Einbauschränke/Garderobe
- Zugang zum Nebengebäude (ehemalige Reithalle)

GÄSTE-WC:

- japanisches Washlet-Dusch-WC, Pissoir, Handwaschbecken

WIRTSCHAFTSRAUM:

- Doppelspüle, Waschmaschinenplatz, Arbeitsfläche, gefliest mit Bodenablauf

HEIZRAUM:

- Holzpellet-Zentralheizung Bj.2006

GARTEN: ERHOLUNG MITTEN IM STADTZENTRUM

Der liebevoll angelegte japanische Garten wird im Osten und Westen von handgefertigten Natursteinmauern flankiert. Das Zentrum bildet ein pumpenbetriebener Bachlauf mit kleinem Wasserfall.

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.

***OBERGESCHOSS: 3 SCHLAFZIMMER/ 2 BÄDER**

ELTERNBAD 1:

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

SCHLAFEN:

- Lautsprecher Vorbereitung (Zimmer 1, 2 und Schlafen)

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

- LAN-, TV- und Telefonanschluss

BAD 2:

- WC
- Badewanne
- Glasdusche
- Handtuchwärmer
- elektrische Fußbodenheizung

***DACHGESCHOSS: 2 ZIMMER, BAD**

BAD 3:

- WC
- Badewanne
- Glasdusche
- Handtuchwärmer
- elektrische Fußbodenheizung

SCHLAFEN/ARBEITEN:

- LAN-, TV und Telefonanschluss
- Studio
- großer Speicherraum, teilausgebaut, Strom, LAN-, TV und Heizkörperanschluss vorhanden.

Das Anwesen ist ab dem 01.05.2026 verfügbar.

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

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.

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

***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



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

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

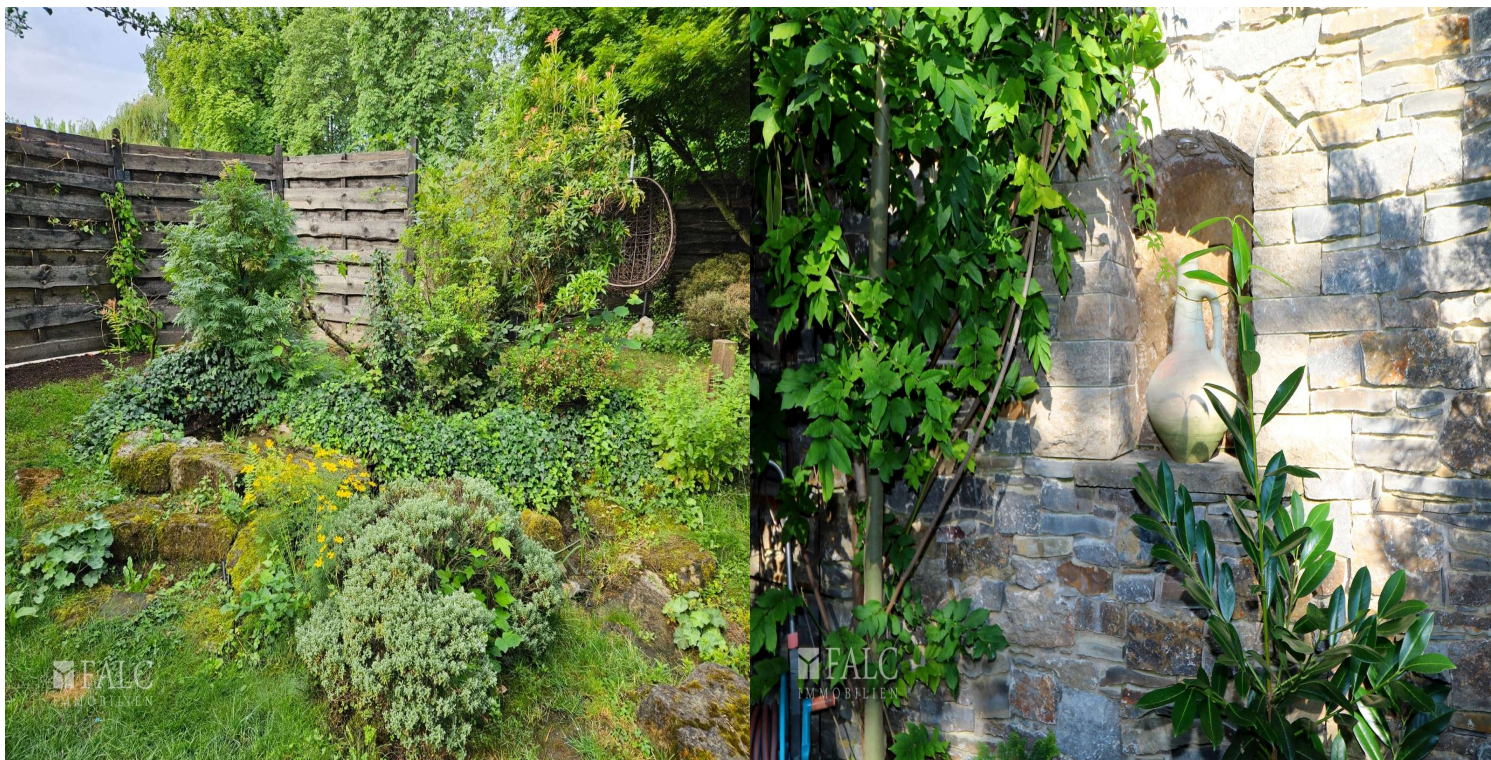
[Online ansehen](#)



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

Media-Store.net

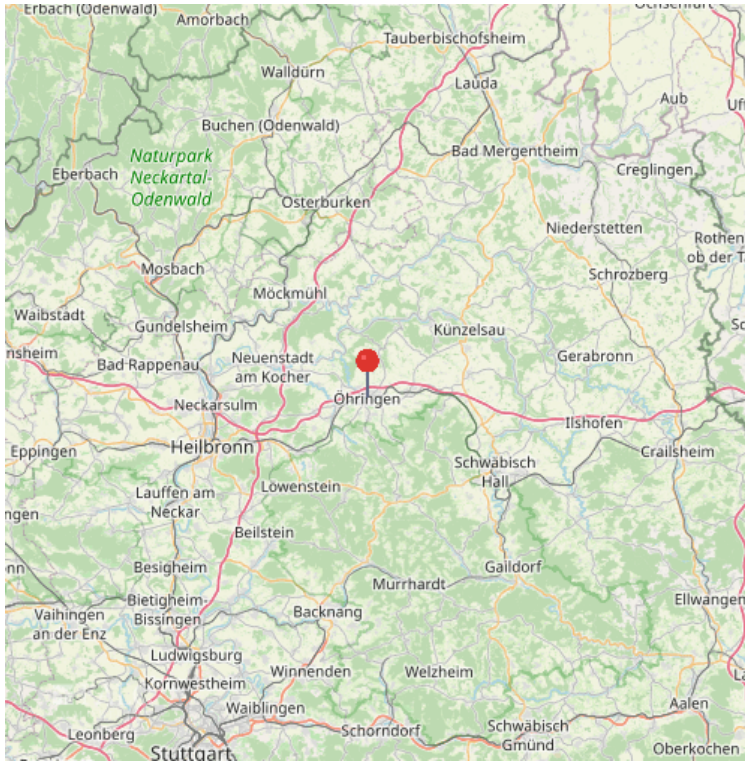
[Online ansehen](#)



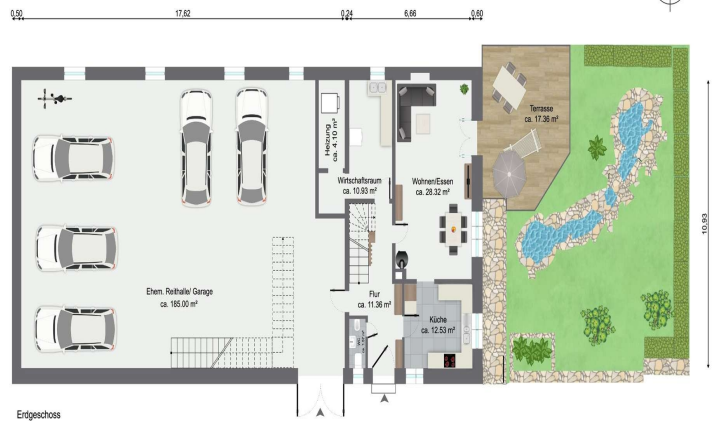
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

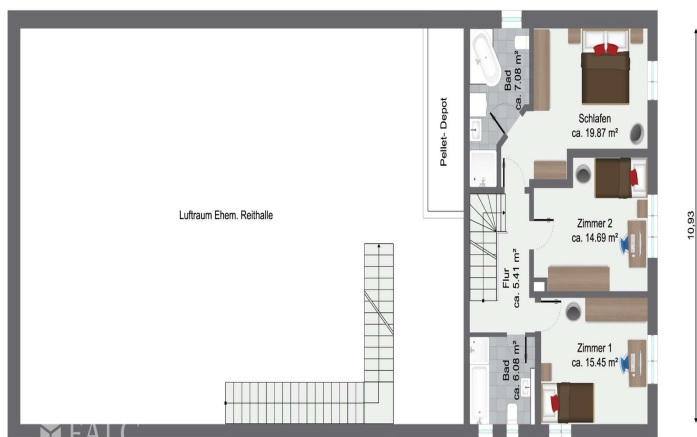
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



17.62 6.88

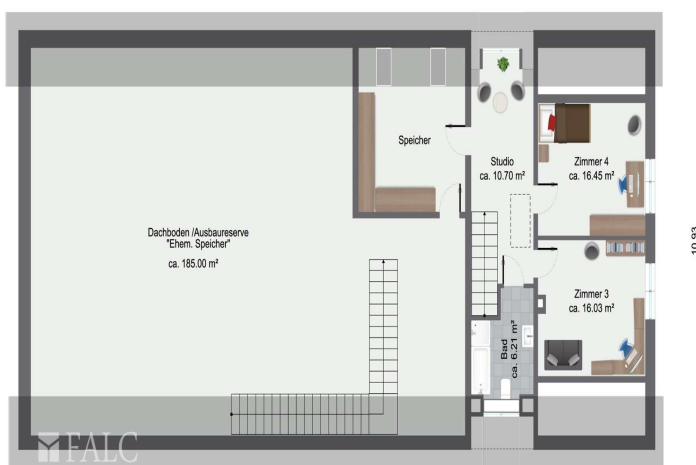


Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



17.62 6.88



Dachgeschoss

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)