



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-81502

**Charmantes Anwesen in einzigartiger Lage sucht Liebhaber! -
FALC Immobilien Öhringen**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

375.000,00 €

3,57% inkl. MwSt. (siehe sonstige Angaben) 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	136,0 m²
Grundstücksfläche	1.076,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1822
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2025
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.08.2033
Energiebedarf	201.1
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	13.08.2023
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

Ihr neues Zuhause liegt mitten im „Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald“ und ist ca. 1,9km vom Ortskern Untersteinbach am Waldrand, oberhalb der Weinberge gelegen und verfügt lediglich über ein Nachbargehöft. Diese naturnahe Alleinlage ist ein Traum für alle, die diese Abgelegenheit schätzen und Weitblick lieben.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Untersteinbach, einer von Weinbergen und viel Grün umgebenen, idyllischen Ortschaft. Untersteinbach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort der Gemeinde Pfedelbach mit ihren rund 9.200 Einwohnern. Zahlreiche Gasthöfe und private Zimmer laden zu einem Kurzurlaub oder Ferienaufenthalt ein. Zwei komfortable Campingplätze sind ebenfalls vorhanden. Untersteinbach verfügt über Einkaufsmöglichkeiten (Tante M Laden), einen Minigolfplatz, Sport- und Tennisanlagen, ein Kneippbecken sowie viele ausgewiesene Rad- und Wanderwege. Neben Kindergarten und Grundschule bietet Untersteinbach ein reges Vereinsleben. Besonders erwähnenswert ist das kleine, aber sehr feine Freibad, das in den Sommermonaten Wasserratten aus nah und fern anlockt.

Als dynamischer Wirtschafts-, florierender Einkaufs- und attraktiver Wohnstandort umfasst die Hohenloher Metropole Öhringen heute ein Einzugsgebiet von mehr als 80.000 Einwohnern. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Freibad, Hallenbad, Park- und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Für jede Menge Spaß sorgen unter anderem die traditionellen und alljährlichen Veranstaltungen in Öhringen wie z.B. das Hohenloher Weindorf, der traditionelle Pferdemarkt, die Lange Nacht der Kultur, die "Night of Music", der Weihnachtsmarkt und vieles mehr.

Objektbeschreibung

Ein Schmuckstück inmitten der Reben: Dieses charmante Fachwerkhaus wartet in idyllischer Weinberg-Lage darauf, von Ihnen weiter gestaltet zu werden. Mit zwei Etagen, einem weitläufigen Garten und einem unverbaubaren Panoramablick bietet es die perfekte Leinwand für Ihre Wohnträume.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Koch- und Ess- oder Wohnbereich mit einer freiliegenden wunderschönen Holzfachwerkwand. Der Kochbereich ist mit einer neuen Einbauküche und einem geschmackvollen Holzbeistellherd mit Backofen ausgestattet.

Das absolute Highlight? Vom Esstisch aus spazieren Sie direkt hinaus auf die Terrasse. Hier genießen Sie einen fast schon magischen Weitblick über die Weinberge bis nach Untersteinbach. Ob entspanntes Sonnenbaden, gesellige Grillabende mit Freunden oder einfach nur die Ruhe

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

genießen – hier oben sind Sie ganz für sich. Im Wohnzimmerbereich kann ein wunderbarer Ort der Geselligkeit und Entspannung eingerichtet werden. Ein Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine Toilette mit Waschbecken im Eingangsbereich und ein praktischer Abstellraum runden das Erdgeschoss ab. Außerdem haben Sie von hier aus Zugang zur Tenne.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit teilweise offenen Fachwerkwänden, was für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Auch das angrenzende Kinderzimmer punktet mit sichtbarem Gebälk. Ein Duschbad, sowie ein separates WC, ein Heizraum und ein Abstellraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Vom Dachgeschoss aus haben Sie Zugang zum Raum über der Tenne. Dieser Teil des Hauses beeindruckt mit seiner hohen Decke und kann zu einem großzügigen und schönen Zimmer ausgebaut werden. Zudem steht noch ein großer, gedämmter Spitzboden für weitere Ausbaureserve oder Lagerfläche zur Verfügung. Ihre Wohnträume finden hier ein Zuhause!

Ein besonderer Vorteil des Baujahres ist der beeindruckende Gewölbekeller mit separatem Außenzugang. Hier lassen sich Wein, Gemüse oder andere Vorräte unter idealen Bedingungen lagern.

Wenn Sie überdachten Platz rund ums Haus schätzen, können hier gleich zwei Nebengebäude, eine Scheune und eine große Garage mit Werkstatt für allerlei Zwecke genutzt werden.

Der großzügige Gartenbereich wurde bereits sorgfältig für eine Neugestaltung vorbereitet und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, hier eine individuelle Gartenlandschaft nach eigenen Wünschen zu verwirklichen.

Dieses Anwesen und seine sensationelle, naturnahe Alleinlage (nur ein Nachbar) bietet viele Möglichkeiten, ein traumhaftes Zuhause zu werden. Vielleicht für Sie und Ihre Lieben?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Angeboten wird ein Fachwerk-Bauernhaus mit robusten Eichenfachwerkbalken in einzigartiger Aussichtslage mit unbekanntem Baujahr. Die ersten Pläne sind von 1968, vermutlich wurde in diesem Zeitraum das Gebäude das erste Mal kernsaniert. Am Eingang zum Gewölbekeller ist die Zahl 1822 eingemeißelt. (Kein Denkmal)

Auf einen Blick:

***Erdgeschoss (ca. 86 m² Wohnfläche)**

- offener Koch- und Ess- oder Wohnbereich mit freiliegender Holzfachwerkwand
- Kochbereich mit neuer Einbauküche. Neuem Fliesenboden und sehr schönem Holzbeistellherd mit Backofen
- Vom Essbereich Zugang zur Terrasse mit einzigartigem Weitblick
- Wohn- oder Esszimmer mit neuem Vinylboden
- Schlaf-, Büro oder Kinderzimmer mit neuem Vinylboden
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne (noch nicht renoviert)
- Eingangsbereich mit Garderobe (Bodenbelag fehlt noch)
- Gästetoilette mit Waschbecken im Eingangsbereich (noch nicht renoviert)
- Abstellraum (noch nicht renoviert)
- Zugang zur Tenne
- durchschnittliche Deckenhöhe ca. 2,17 m

***Dachgeschoss (ca. 50m² Wohnfläche)**

- großes Schlafzimmer mit offenen Fachwerkwänden
- Kinderzimmer mit Sichtfachwerk
- Duschbad
- separates WC
- Heizraum und Abstellraum (Gastherme mit Warmwasserpuffer)
- durchschnittliche Deckenhöhe ca. 2,14 m
- Zugang zur teilweise ausgebauten Scheune über der Tenne

***Untergeschoss**

- Großer Gewölbekeller mit Außenzugang ca. 39 m², Kuppelhöhe ca. 2,90 m
- zweiter Keller mit Zugang über die Tenne

***Sonstige Ausstattung/Beschreibung**

- Überdachter Eingangsbereich
- große Garage mit angrenzender Werkstatt Bj. 2005 (2024 Komplette ausgebaut und renoviert)
- drei weitere Nebengebäude
- Tenne neben dem Hauptgebäude mit teilweise ausgebautem Heuschober



- Flüssiggastank im Garten

Planungsrecht: Das Grundstück liegt im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB.

Historie / Renovierungsarbeiten

- 1822 ist das mutmaßliche Baujahr des Gewölbekeller

- 1968 vermutlich erste Sanierung des Vorvorbesitzers (erste Pläne)

- 1980 Eigentümerwechsel

ab 1980: fortlaufende Renovierungen (genaue Ausführung unbekannt)

- erste Gaszentralheizung mit Heizkörper eingebaut

- neue Dacheindeckung, neue Dachfenster und Dach gedämmt

- Wasser- und Stromleitungen (teilweise) erneuert

- Fenstermix: mehrheitlich Kunststofffenster 2-fach verglast sowie

2-fach verglaste Holzfenster, im DG und 2 Fenster im UG älteres Baujahr

- 1991 Erstellung einer vollbiologischen Kläranlage auf dem Grundstück (stillgelegt)

Mittlerweile ist das Gebäude an das zentrale Abwassernetz angeschlossen

- 2001 neue Gastherme im DG eingebaut, Gasbrennwertkessel mit 300l Warmwasserpuffer

(Flüssiggastank im Garten)

- 2001 Solaranlage Bj. 2001 (Vakuumpöhlen-Kollektor, 16 Röhren)

- 2005 Erstellung Carport

- 2022 Breitbandanschluss, Glasfaserkabel ins Haus verlegt, Glasfaseranschluss ist beantragt

Neuste Renovierungen ab Ende 2023 bis heute (Eigentümerwechsel)

***Ausbau des Carports/Garage mit Werkstatt und Holzschuppen**

- Garagendach auf der Vorderseite erneuert (Trapezblech)

- neue Fenster, Oberlichter und Türen

- Elektrisches Garagentor

- komplett neue Elektrik mit Starkstromanschluss

- neuer Werkstatt- und Garagenboden mit Pflastersteinen

- Neue Deckenschalung Garage und Schuppen

- Leerrohr zwischen Garage und Wohnhaus verlegt (Wasseranschluss möglich)

- Betonboden im Holzschuppen, neue Tür, neue Elektrik

*** zahlreiche Renovierungen im und am Haus**

- Fassade Nord- und Südseite renoviert (Eichen-Holzfachwerk gestrichen und Gefache verputzt und gestrichen mit Silikatfarbe)

- neuer Sicherungskasten mit FI +Garage

- alle Holztüren abgeschliffen und gestrichen

- Wände und Decken zum Großteil renoviert

- Fachwerkwände geschliffen und gestrichen

- neue Bodenbeläge (Vinylboden) außer im EG Flur, Essbereich und DG Heizraum

- Holztreppe und Holzböden im DG Diele und Schlafzimmer geschliffen und mit Bootslack



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

versiegelt

- **Duschbad und WC im DG renoviert**
- **Schlafzimmer im DG renoviert und Giebelwand von innen gedämmt (OSB-Platten, Rigips und ca.12cm Dämmung)**
- **Küchenbereich renoviert, Fliesenboden, neue Einbauküche, Holzofen überprüft und abgenommen**
- **alle Heizkörper überarbeitet, Küche neu**
- **Gastank überprüft, Armaturen erneuert und Gas-Absperrhahn im Gewölbekeller installiert**
- **und vieles mehr.**

Vieles wurde bereits mit viel Sorgfalt und Liebe renoviert und modernisiert, manches darf noch von Ihnen umgesetzt werden!

Noch bevorstehende Renovierungen:

- **Überprüfung/eventueller Austausch von Holzbalken/ Holzkonstruktion im zweiten Keller unter dem Esszimmer, sowie der Tenne**
- **Außenfassade Giebelwände renovieren (Farbe vorhanden)**
- **Eventuell 5 ältere Holzfenster austauschen 3 x Schlafzimmer DG, 1x Küche und 1x Wohnen EG (Wände sind bereits für den Ausstach vorbereitet)**
- **WC und Bad im EG renovieren**
- **Bodenbeläge im Flur und Esszimmer**
- **Eventuelle Neugestaltung des Gartenbereichs**

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 jeweiligen Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser Exposé mit Zugang zum virtuellen 360° Rundgang.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.

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.

****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

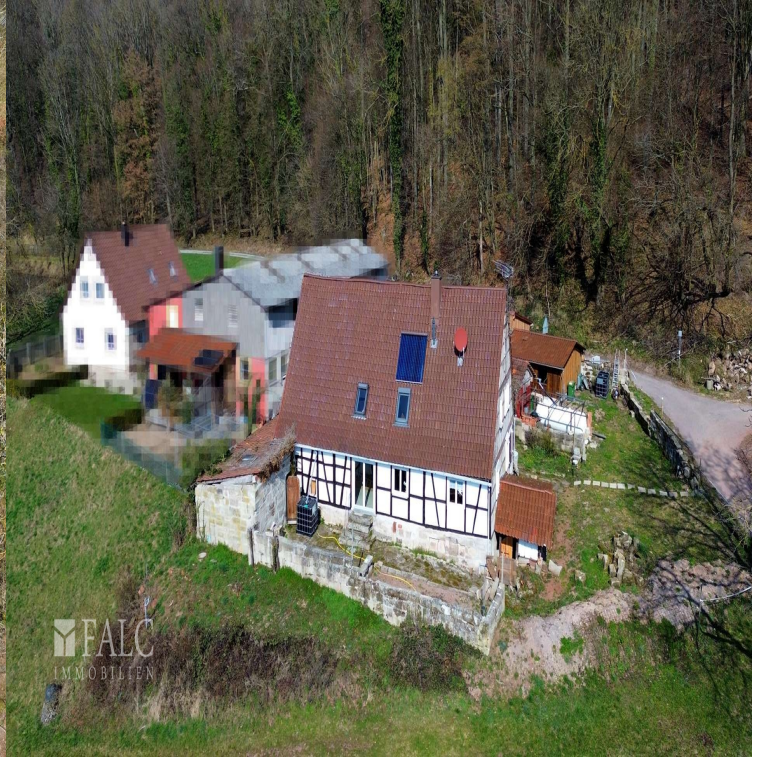
[Online ansehen](#)



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

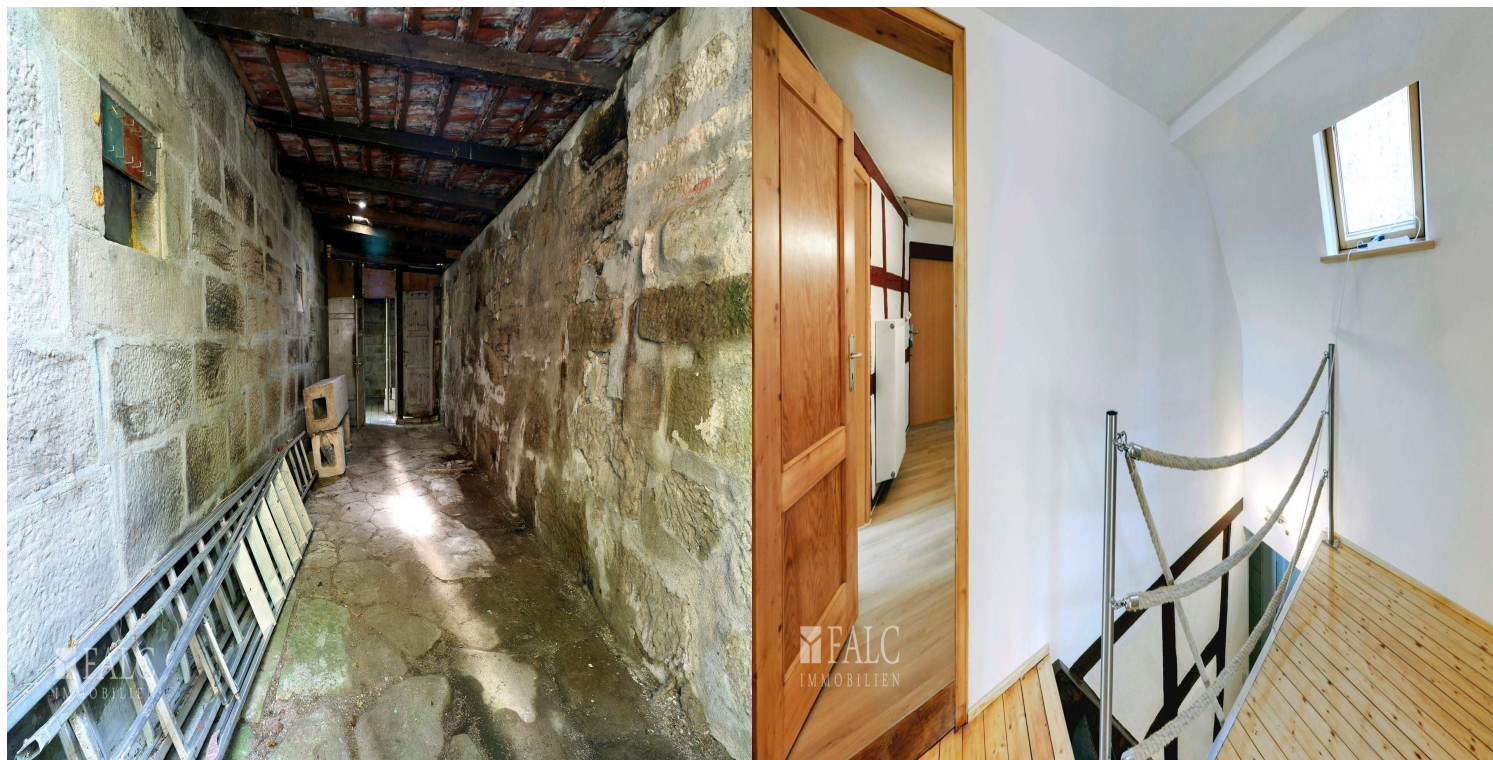
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](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

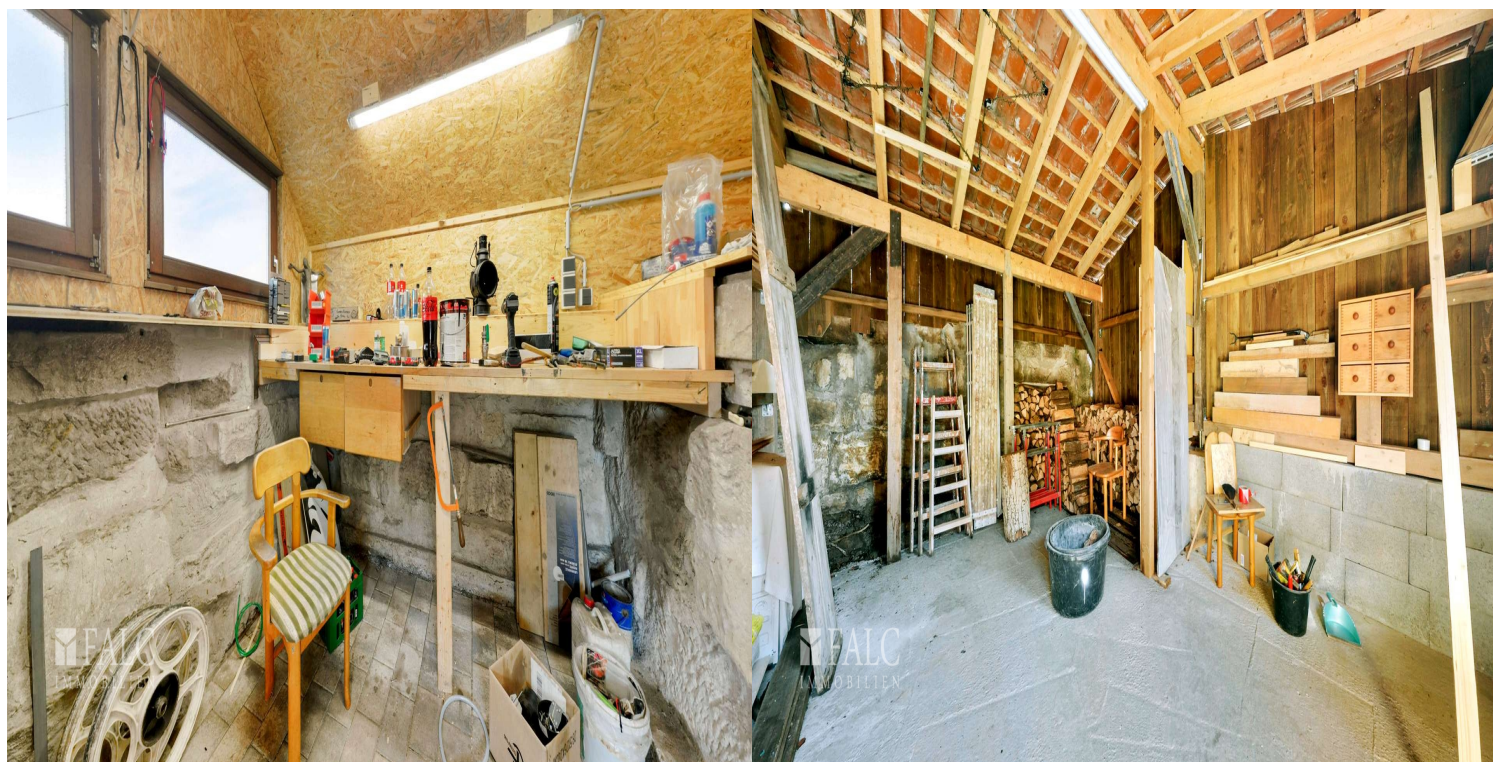
[Online ansehen](#)



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

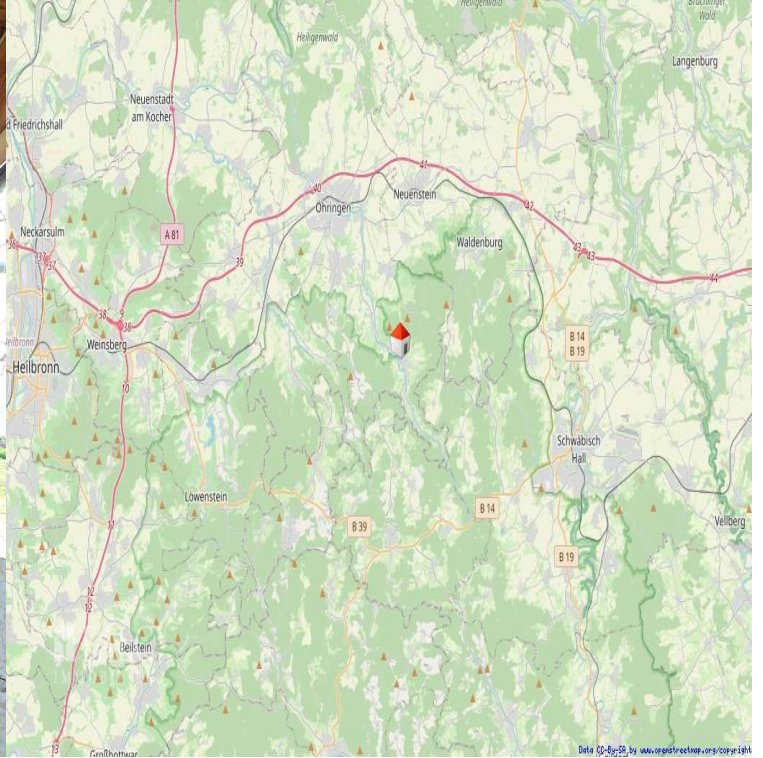
[Online ansehen](#)



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

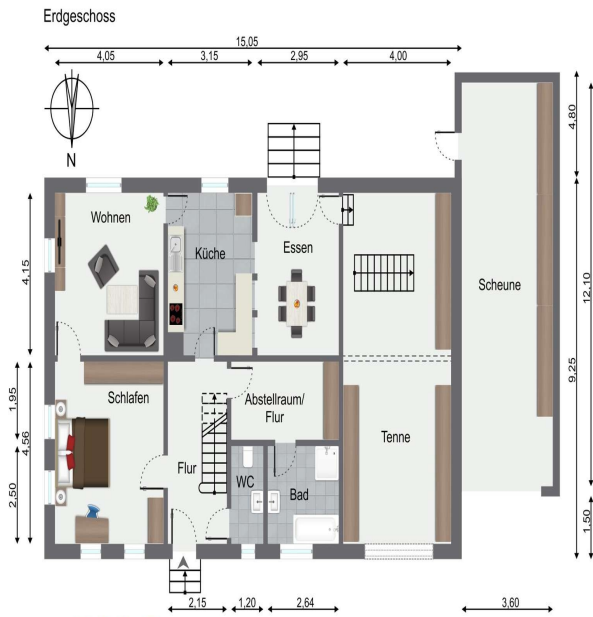
[Online ansehen](#)



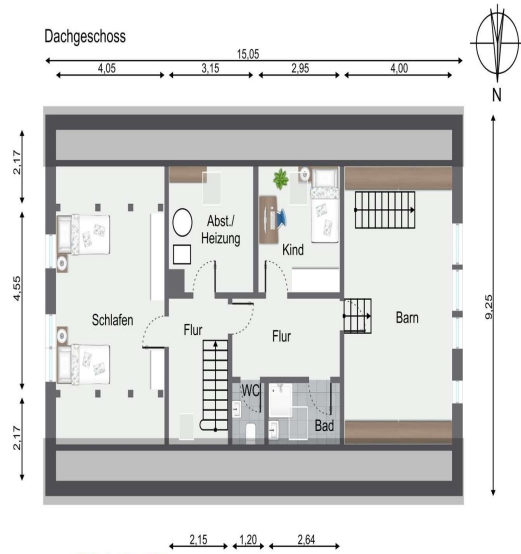
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

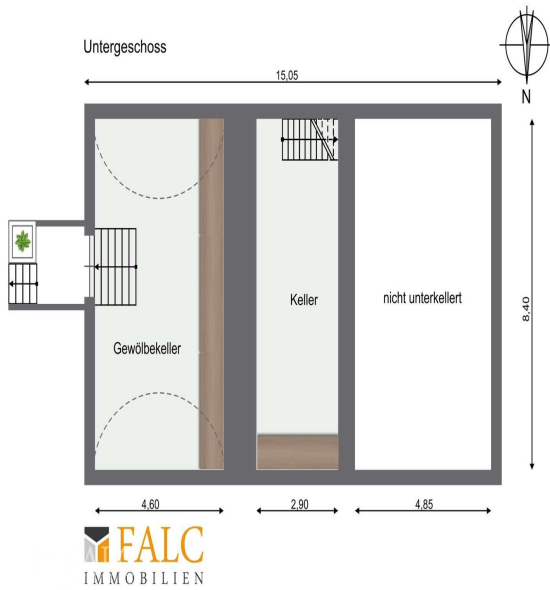
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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](#)