



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-68495

Rohdiamant in grüner Oase - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

600.000,00 €

Kaufpreis pro m²

2.099,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere I
Exposé 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	285,7 m²
Grundstücksfläche	1.510,0 m²
Gesamtfläche	359,5 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1977
Letzte Modernisierung	2009
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Dielen, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
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

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

08.12.2034

183,67

Öl

F

09.12.2024

2014

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

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier in Bad Rappenau-Babstadt, einer charmanten Stadt mit einer angenehmen Einwohnerstruktur und einem Durchschnittsalter von 39 Jahren. Die Straße, in der das Haus liegt, zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre sowie die gepflegten Vorgärten und Grundstücke aus, die zu einer entspannten und sicheren Wohnumgebung beitragen.

In der direkten Umgebung finden Familien zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter einen nahegelegenen Spielplatz und einen Kindergarten, der nur etwa fünf Gehminuten entfernt liegt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für junge Familien. Der schöne Schlosspark ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine grüne Oase für erholsame Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und weitere Ziele in der Umgebung. Für den täglichen Bedarf finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, dadurch sind Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs problemlos erreichbar.

Die Nähe zu den wichtigen Verkehrsanbindungen trägt zur Attraktivität der Lage bei. Die Autobahn ist in etwa zehn Fahrminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich etwa eine Stunde Autofahrt entfernt, was die Lage auch für Geschäftsreisende interessant macht.

Ein besonderes Highlight dieser Wohngegend sind die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten. Unterschiedlichste Sporteinrichtungen und die ideale Verkehrsanbindung tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Durch die Nähe zu größeren Städten wie Heilbronn oder Heidelberg kann ein reiches Kultur- und Freizeitangebot genutzt werden.

Diese Immobilie bietet nicht nur ausreichend Platz für große Familien, sondern eröffnet auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnhaus oder kombiniert mit Home-Office. Das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnfläche und Grundstück ermöglicht es Ihnen, sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität sowie nachhaltigen Wohnkomfort bietet.

Objektbeschreibung

Ein Haus zum Verlieben - greifen Sie zu!

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer ruhigen Wohngegend im Stadtteil Babstadt von Bad Rappenau.

Dieses Einfamilienhaus mit Möglichkeit zur Einliegerwohnung, wurde im Jahre 1977 auf einer Grundstücksgröße mit 1.510 m² und einer Wohnfläche von circa 285 m² von der Firma Variodomo mit ihrem VD-Selbstbau-System erbaut. Dies bedeutet, der Keller und die Wände wurden mit Leichtbeton-Holzfaserschalungssteinen mit guter Wärmedämmung und Luftzirkulation, die Decken mit Beton-Fertigteilen, der Dachstuhl aus Holzbalken errichtet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großen Wohnzimmer, zwei großzügige Küchen, einem Tageslicht-Bad mit Tageslicht, Wanne und Dusche, einem weiteren mit Dusche, einem separaten WC, einem Balkon zur Südseite und einem herrlichen Garten fünf weitere Zimmer.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafräume, ein Tageslicht-Bad mit Dusche und einem weiteren großzügigen, noch nicht ausgebauten Schlafraum mit über 60 m².

Ein Hobbyraum, ein weiteres Arbeitszimmer, eine Garage, mehrere Stellplätze in Hof und Einfahrt, eine Waschküche, ein Fahrradkeller, zwei Kellerräume, der Heizungs- und Öllageraum und ein separates WC warten im Kellergeschoss auf Ihre Nutzung.

Die Fußböden der Wohnräume im Erdgeschoss schmückt edles Parkett im Schachbrett-Muster, warme Holzdielen im Obergeschoss und pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad. Für Durchblick sorgen isolierverglaste Fenster mit Rollläden.

Beheizt wird dieser Wohndiamant durch eine Öl-Zentralheizung, ein Kachelofen sorgt für zusätzliche rustikale Stimmung an kalten Tagen. Das Dach wurde 2009 neu gedeckt, dabei wurde auch die Dämmung erneuert.

Für Immobilieninteressenten, die Wert auf Raum, Flexibilität und eine gute Anbindung legen, ist dieses Haus eine ideale Gelegenheit. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich diesen einzigartigen Wohnraum selbst zu gestalten und machen Sie ihn zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt.

Die Deutsche GigaNetz und e.on bietet Ihnen eine schnelle Internet-Verbindung mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé teilweise um Visualisierungen handelt, damit Sie sich besser vorstellen können, wie das Objekt aussehen kann, sobald diese neu mit Möbeln eingerichtet ist.

Schauen Sie sich schon mal von Ihrem Sofa aus im Garten Ihrer zukünftigen Immobilie um, ganz

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

einfach mit unserem exklusiven 360° Rundgang. Geben Sie den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein: <https://tour.ogulo.com/2OLp>

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

Ausstattung

Stein und Mörtel bauen ein Haus, Geist und Liebe schmücken es aus!

Sie fahren über die lange Einfahrt auf Ihren Hof zu oder Sie stellen Ihren PKW in der großen Garage oder auf einem der beiden Stellplätze ab. Dann geht es durch die Verbindungstür ins Untergeschoss oder Sie schreiten über einen Steinweg durch Ihren zukünftigen Garten zu Ihrem neuen Zuhause in ruhiger Lage, uneinsehbar von der Straße aus. Durch die Tür mit Glaselementen finden Sie sich in einem Windfang mit praktischer Garderobe wieder.

Zu beiden Seiten befinden sich bereits Schlafräume, die sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer eignen. Das sich rechter Hand anschließende, großzügig geschnittene Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet, der rustikale Stimmung verbreitet. Verbringen Sie kuschelige Stunden mit Ihrer Familie.

Nicht nur der große Südbalkon und die Terrasse, die Sie von hier aus erreichen, sondern auch der wundervolle Garten lässt das Gärtnerherz vor Freude hüpfen. Ihre Kinder können hier unbeschwert spielen, während Sie sich im Freien neben dem Teich entspannen. Im Winter wird der Schneemann zum Familienmitglied, im Frühling sind Sie mit der erwachenden Natur verbunden, im Hochsommer gibt es Platz für ein Planschbecken und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu einer schönen, bleibenden Erinnerung.

Durch die Größe verfügt die Küche im Landhausstil über viel Stauraum für Vorräte und Utensilien, lässt daher auch größere Einkäufe und einen Essplatz zu. Ein leistungsstarker Backofen, ein Cerankochfeld mit eingebautem Dunstabzug und eine geräumige Kühl- und Gefrierkombination lässt die Küchenfee frohlocken und verbleibt in der Immobilie. Verwöhnen Sie hier Ihre Lieben mit traditioneller Küche oder überraschen Sie Freunde in großer Runde mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Bei einem heißen Schaumbad in der Badewanne die Seele baumeln lassen oder lieber unter der Dusche eine Abkühlung genießen? Sie haben die Wahl! Zwei Waschbecken komplettieren die Badeoase. Stau beim Styling am Morgen? Hier nicht! Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC befindet sich direkt daneben, ebenso ein weiteres separates Gäste-WC.

Ein wenig separat liegen drei weitere helle und freundliche Zimmer und eine weitere Küche, durch die leichte Abtrennung könnte hier ein Reich für den Teenie oder die Schwiegermutter entstehen.

Zwei geschickt geschnittene Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Kinderzimmer, selbstverständlich ist auch der Einsatz als Arbeits- oder Gästezimmer möglich. Ein noch nicht

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

fertig ausgebauter Raum könnte mit wenigen Handgriffen zu Ihrer neuen Schlafoase mit genügend Platz für eine Leseecke werden.

Durch die leichte Hanglage befinden sich neben der Garage auch der Hobbyraum und das Arbeitszimmer im Kellergeschoss ebenerdig zum Vorgarten. Ein praktisches WC verhindert lästige Gänge in das Erdgeschoss. Hier befinden sich auch ein Fahrradkeller, eine Waschküche, zwei weitere Kellerräume für Vorräte und selten genutzte Dinge und der Heizungsraum mit danebenliegendem Öl-Lagerraum.

Sie können es kaum erwarten? Dann nehmen Sie es jetzt in die Hand, investieren Sie in eine glückliche, sorglose Zukunft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

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

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

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](#)



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](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

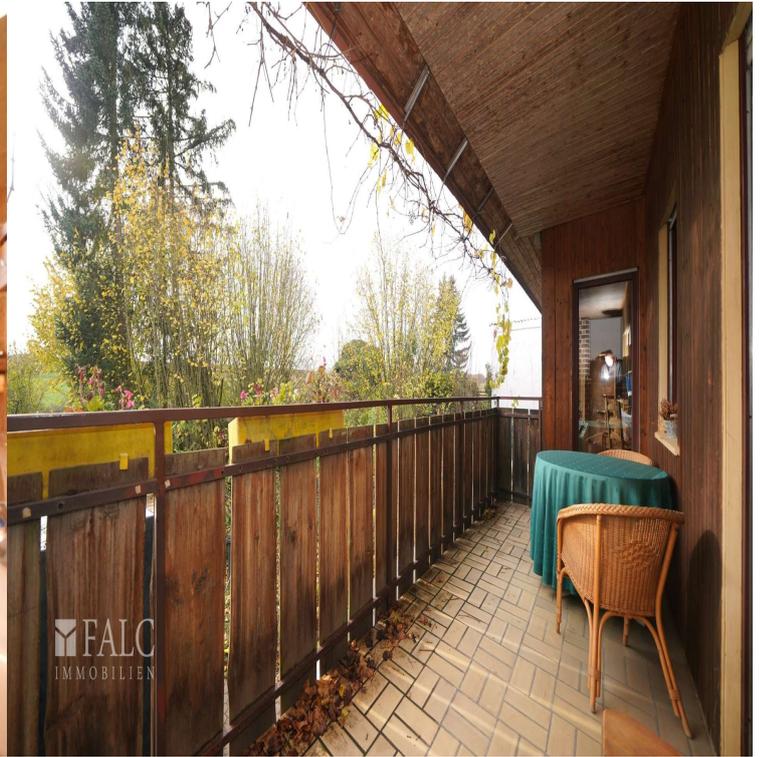
[Online ansehen](#)



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

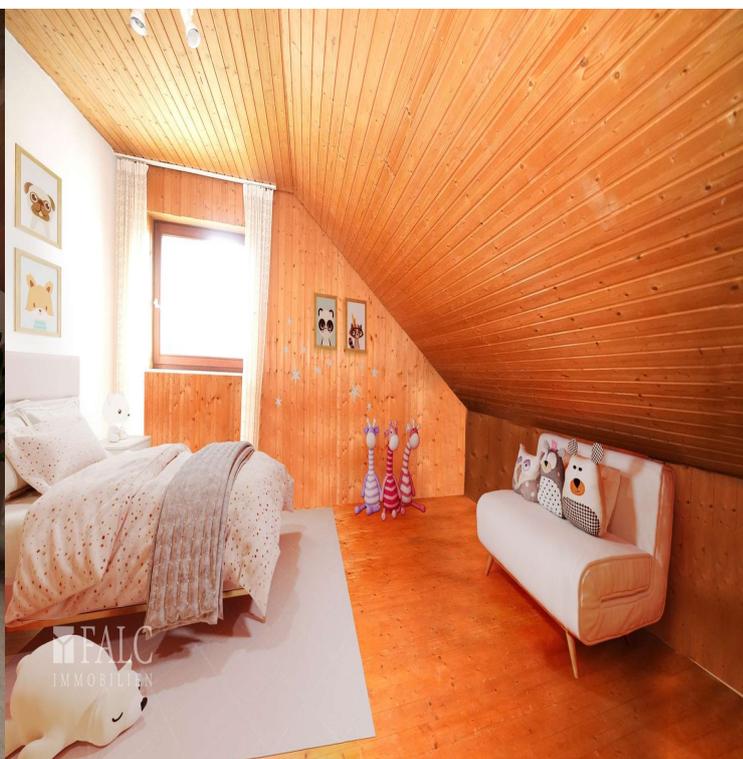
[Online ansehen](#)



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



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

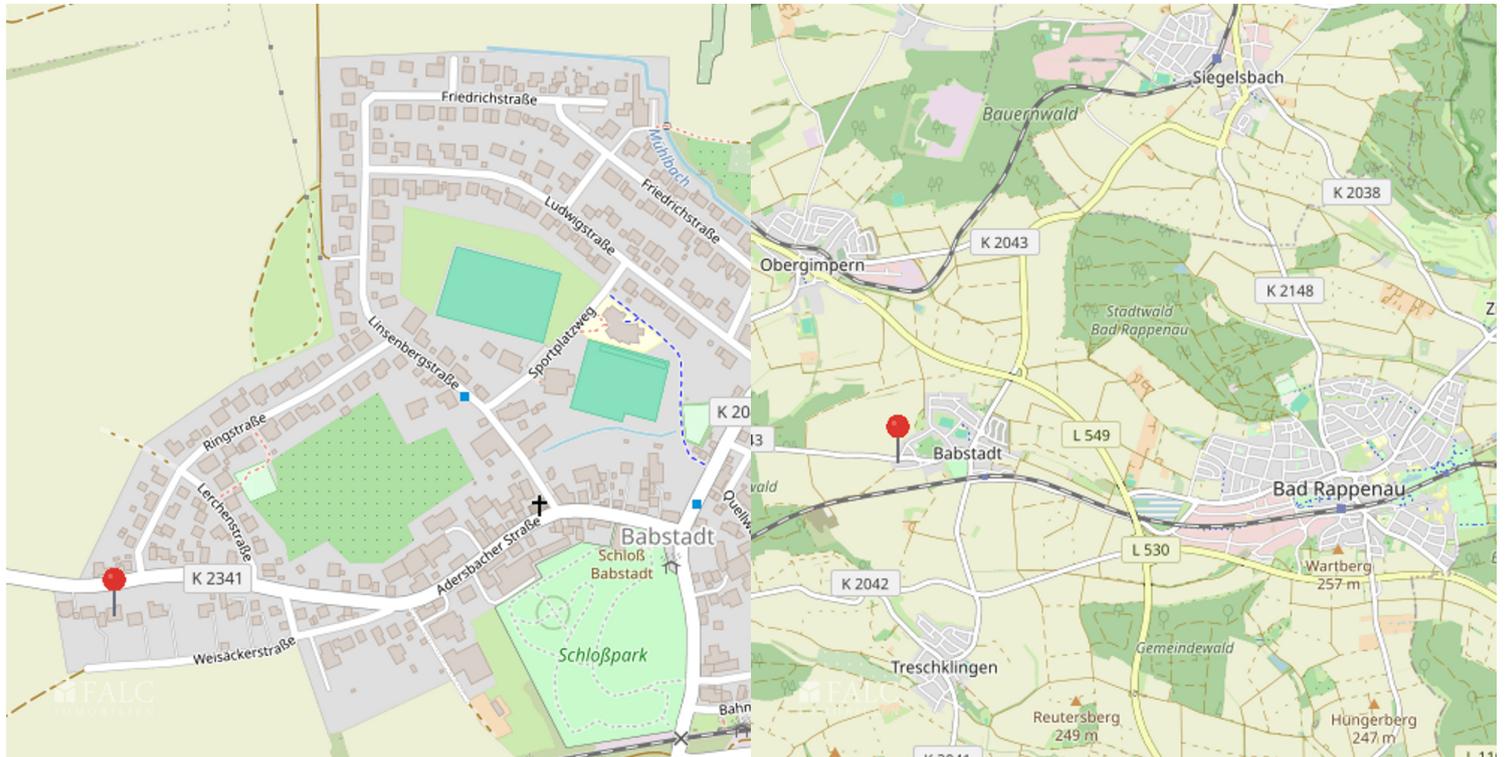
[Online ansehen](#)



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

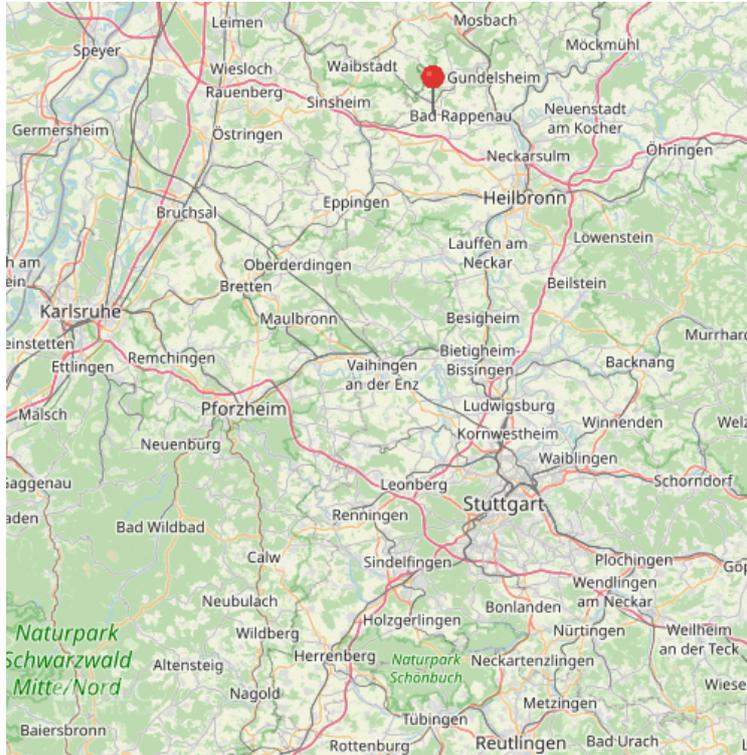
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)