Objektnummer FALC-SLa-68838

Ankommen und wohlfühlen! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	***430.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Ir***
	Exposé inkl. MwSt.

Wohnfläche	***115,0 m²***
Grundstücksfläche	***585,0 m²***
Gesamtfläche	***174,0 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2022***
Zustand	***Neuwertig***
Ausstattungskategorie	***Standard***
WG-Geeignet	
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Kamin	
Befeuerung	***Luftwärmepumpe***
Stellplatzart	***Freiplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***25.04.2034***
Energiebedarf	***27***
Energieträger	***Luftwärmepumpe***
Energieeffizienzklasse	***A PLUS***
Ausstelldatum	***25.04.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Diese charmante Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen Straße am Waldrand im idyllischen Olnhausen und profitiert von einem einzigartigen, ländlichen Charakter, der durch die grüne Umgebung unterstrichen wird. Die ruhige Wohngegend ist ideal für Familien und Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die nahe gelegene Bushaltestelle, die sich nur ca. 200 Meter entfernt befindet, ermöglicht eine unkomplizierte Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und gewährleistet eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und Städten. Für die individuelle Mobilität bietet sich die Nähe zur Autobahn A81 an, die in ca. 15 km schnell zu erreichen ist und somit eine bequeme Anbindung an das überregionale Straßennetz darstellt.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in der näheren Umgebung, was die Attraktivität dieses Standorts für Familien und Berufstätige zusätzlich steigert. Ein besonderer Vorteil für Familien ist der unweit gelegene Kinderspielplatz Schäferwasen, der nur ca. 200 Meter entfernt ist. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Eltern entspannen.

Einer der herausragenden Punkte ist die Nähe zur Natur, die zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und entspannende Spaziergänge bietet. Sportliebhaber werden die hervorragenden Bedingungen für Outdoor-Aktivitäten zu schätzen wissen.

Das nächste kulturelle Highlight ist ebenfalls nicht weit entfernt und macht den Standort zu einem perfekten Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitgestaltungen. Der nächste internationale Flughafen ist Stuttgart und kann in ca. 90 Minuten erreicht werden, was den Standort auch für Pendler und Vielreisende attraktiv macht.

Die Straße selbst zeichnet sich durch ihren ländlichen und harmonischen Charakter aus, gesäumt von traditioneller Architektur, die den Charme der Umgebung eindrucksvoll widerspiegelt. Mit einer sehr niedrigen Leerstandsquote bietet die Gegend ein lebendiges und gut integriertes Umfeld für neue Bewohner.

Objektbeschreibung

Ankommen, einrichten, wohlfühlen...

Sind Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit hervorragenden Anbindungen, die dennoch lebendiges Grün und Idylle bietet? Möchten Sie mehrere Generationen unter einem Dach vereinen?

Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen eine beeindruckende Immobilie mit einer

großzügigen Wohnfläche von circa 116 m², die Sie einlädt, sich in lichtdurchfluteten und eleganten Räumen wohlzufühlen. Sobald die vorbereitete Einliegerwohnung fertiggestellt ist, können hier noch circa 40,60 m² Wohnfläche zusätzlich generiert werden.

Geplant sind bei diesem Objekt noch zwei Terrassen, eine angrenzend an den Wohn- und Essbereich und die andere, wie im Grundriss gezeichnet, vor der Küche und dem Essbereich.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Gäste- oder Arbeitszimmer, ein Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, eine Terrasse sowie Zugang zum Garten.

Das 1. Obergeschoss bietet mit drei geräumigen Schlafzimmern ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste. Ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne und Dusche runden diese Etage ab.

Dank der Bauweise am Hang befindet sich im Souterrain eine zusätzliche Rückzugsmöglichkeit für ein Familienmitglied oder die Option zur Untervermietung. Natürlich können Sie hier Ihren Einrichtungsfantasien freien Lauf lassen und auch einen Hobby-, Fitness- oder Partyraum im Untergeschoss realisieren.

Der Heizraum mit der Wärmepumpe, der Lüftungsanlage und der Wasserenthärtungsanlage wurde ebenfalls im Souterrain untergebracht. Die Luft-Wärmepumpe mit Lüftungsanlage arbeitet energiesparend und sorgt ebenfalls für frische Luft im Haus. Durch die moderne Heizung und die Bauart des Hauses erreichen wir hier eine Energieeffizienzklasse von A+. Beheizt wird das gesamte Haus durch Fußbodenheizung.

Die dreifach verglasten Fenster mit Rahmen aus PVC verfügen alle über einen Rollladen. Die Wände des Hauses sind Außen wie Innen überwiegend in schlichtem Weiß gehalten, eine perfekte Grundlage für die individuelle Einrichtung. Pflegeleichte Fliesen und Laminat schmücken die Fußböden.

Vor dem Haus ist neben Platz für zwei Außenstellplätze ein Weg zum separaten Eingang der Einliegerwohnung vorgesehen. Hinter dem Haus ist eine ruhige, schöne Terrasse, welche direkt an den Garten grenzt, vorgesehen.

Der Keller der Immobilie ist massiv gebaut, bei dem Erd- und Obergeschoss handelt es sich hier um ein Fertighaus von Bien-Zenker.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um die Privatsphäre zu schützen.

Das klingt interessant und könnte genau das Richtige sein? Verschaffen Sie sich hier den ersten

Eindruck und genießen Sie den virtuellen 360° Immobilienrundgang von FALC Immobilien: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107530

Ausstattung

Wenn Blicke in die Ferne schweifen können...

... dann entsteht Raum für die Zukunft!

Betreten Sie ihr neues Eigenheim und fühlen Sie sich direkt wohl. Die breite Diele heißt Sie willkommen und wirkt dank eines praktischen Garderobenschrankes immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC mit bodenebener Dusche befindet sich gleich daneben.

Von hieraus führt eine Holztreppe in Anthrazit nach oben in das Obergeschoss und eine geflieste Treppe hinab in das Untergeschoss.

Vom Flur aus lassen Sie Ihren Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer schweifen. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zaubern Sie sich im Herzstück Ihres Zuhauses eine Ruhezone nach Lust und Laune! Die vorbereitete Terrasse zur Süd-Seite verspricht lange Sonnenstunden. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der reinste Wohltat für Sonnenanbeter verspricht und ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet.

Sie haben schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren Reisen durch die Gourmetwelt begleitet? Hier hat das träumen ein Ende. Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit gutem Essen in Ihrem Eigenheim. Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine große Kühl- und Gefrierkombi beherbergt frische Waren, natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen. Ein leistungsstarkes Cerankochfeld, sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen, die integrierte Dunstabzugshaube transportiert unangenehme Gerüche und Wasserdampf nach draußen.

Nebenan befindet sich ein großzügiges, helles Zimmer, das seine Funktion sowohl als Schlaf- oder Gästezimmer anbietet, auch wäre ein Bastelzimmer oder ein Home-Office denkbar.

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken die Schlafräume im Obergeschoss, durch den sehr hohen Kniestock gibt es kaum Schrägen. Eines der Zimmer besticht aufgrund der Größe als Elternschlafzimmer. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und Freude in den Tag!

Zwei ähnlich große Räume freuen sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und

Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie viel (T)raum.

Stressfrei in den Tag starten? Das Badezimmer mit Tageslicht wartet, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit Bad und Dusche, kommt man sich bestimmt nicht mehr in die Quere. Bei einem heißen Bad die Seele baumeln lassen oder lieber unter der bodenebenen Dusche eine Abkühlung genießen? Hier ist für jedermann etwas dabei! Ihre Waschmaschine und der Trockner finden hier oder im Souterrains eine Heimat.

Last but not least erwerben Sie mit dieser Immobilie noch die Möglichkeit eines zusätzlichen Reichs mit separatem Zugang im Souterrain. Benötigt der Teenie mehr Privatsphäre oder die Schwiegermama möchte näher bei den Enkeln leben? Auch eine Vermietung ist dank separatem Eingang möglich, so können Sie sich den Geldbeutel aufbessern.
Selbstverständlich können Sie sich stattdessen auch einen großen Hobbyraum gönnen.

Insgesamt ist das Haus sehr praktisch und komfortabel geschnitten, sodass Sie Ihre Einrichtungswünsche problemlos verwirklichen können.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Hervorragend! Jetzt fehlt nur noch eine gemeinsame Besichtigung - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. 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.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC

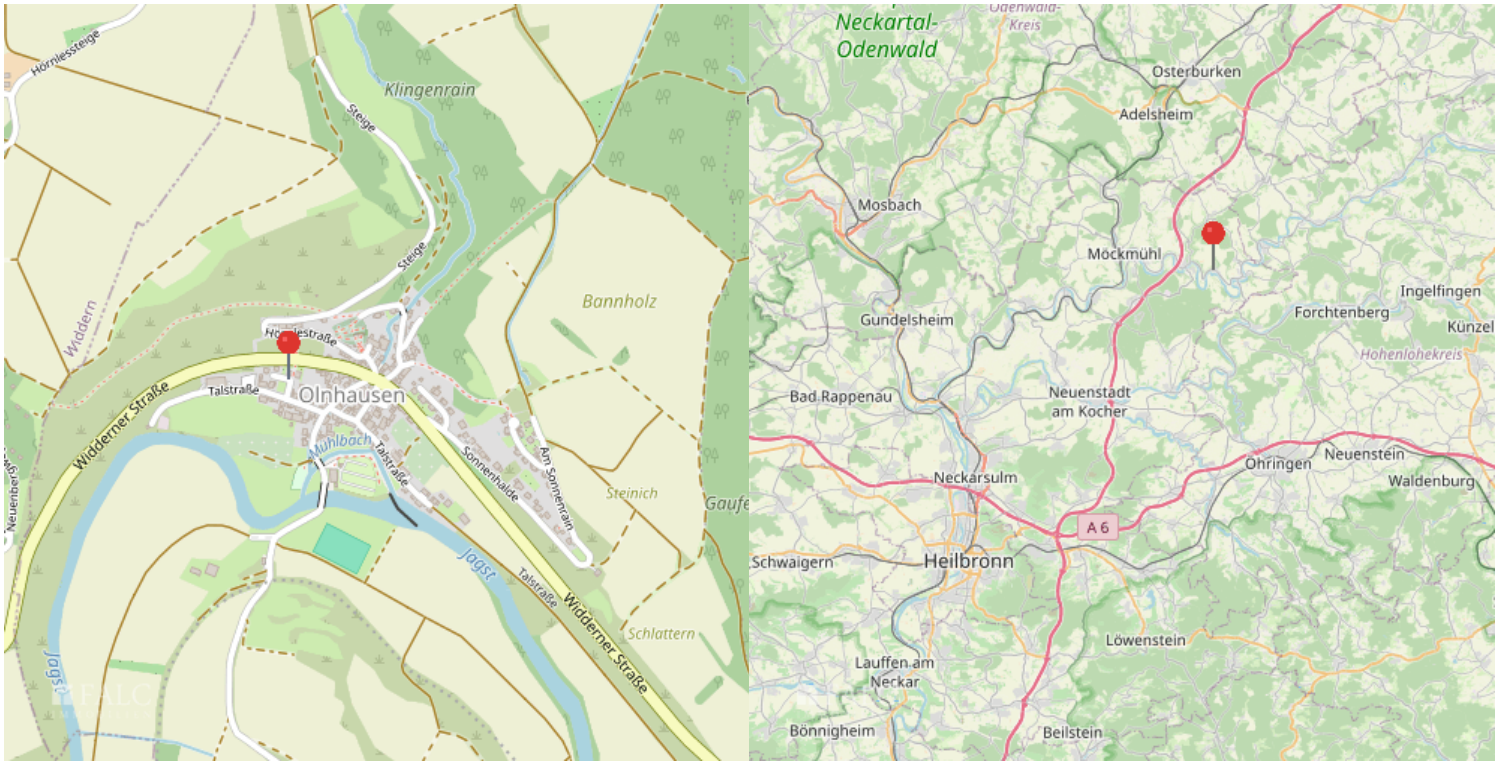
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

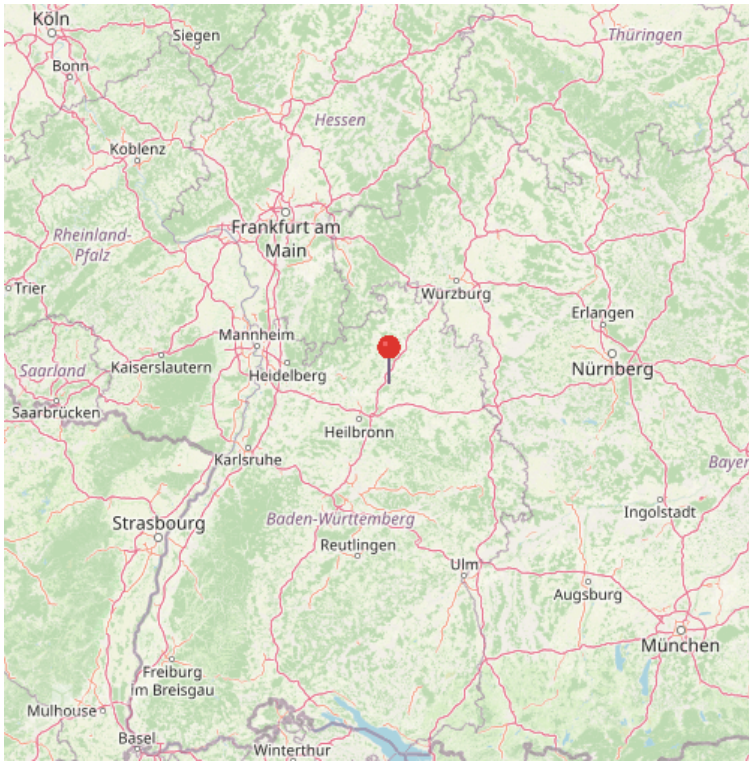
FALC
IMMOBILIEN

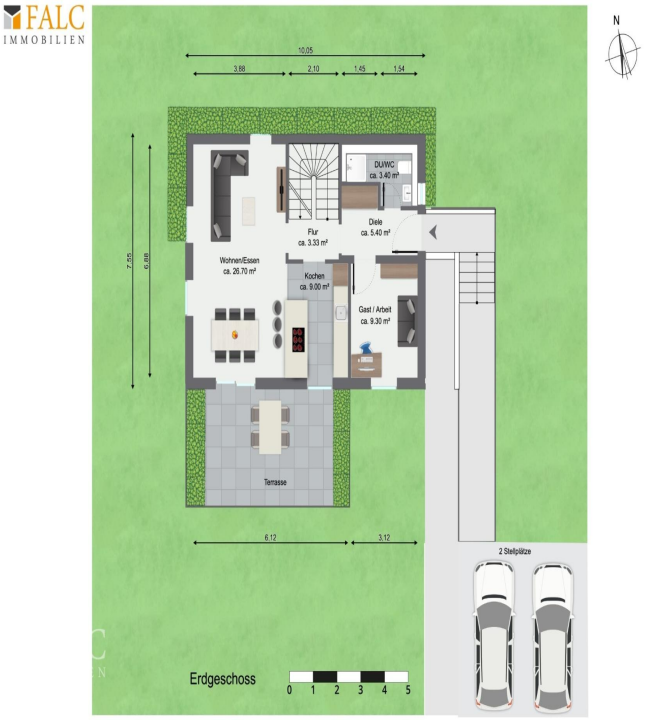
FALC
IMMOBILIEN

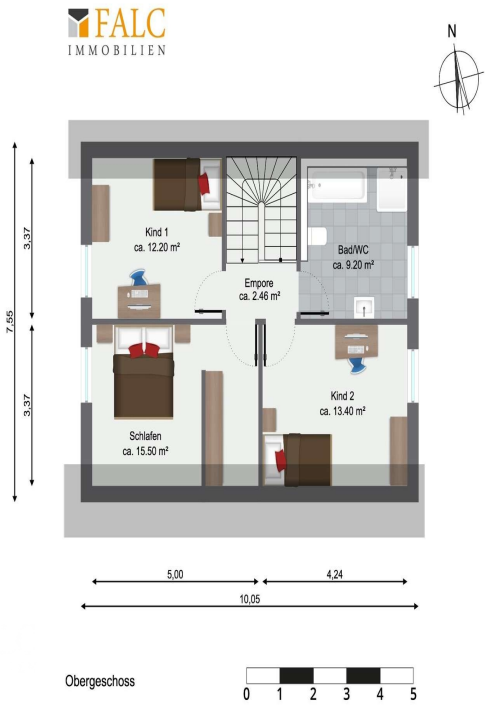
FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

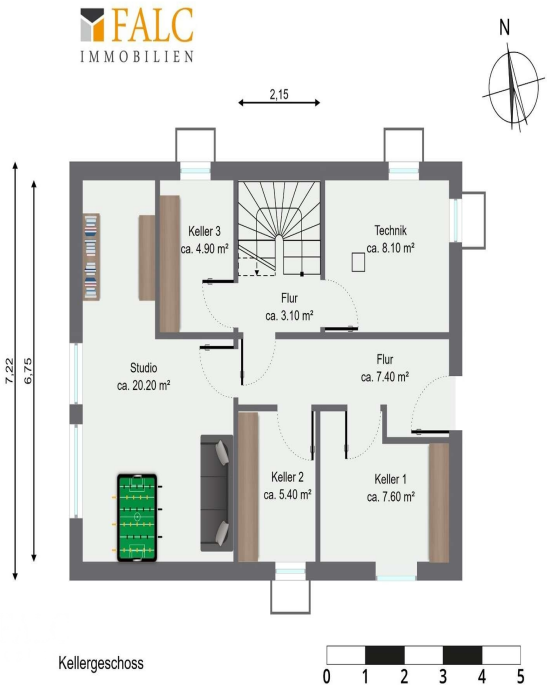


Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net


Köln
Siegen
Thüringen
Bonn
Hessen
Koblenz
Rheinland-
Pfalz
Frankfurt am
Main
Trier
Würzburg
Erlangen
Mannheim
Saarland
Kaiserslautern
Heidelberg
Nürnberg
Saarbrücken
Heilbronn
Karlsruhe
Strasbourg
Baden-Württemberg
Reutlingen
Ingolstadt
Ulm
Augsburg
München
Freiburg
im Breisgau
Mülhouse
Basel
Winterthur


FALC
IMMOBILIEN
N
Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
N
Kind 1
ca. 12.20 m²
Bad/WC
ca. 9.20 m²
Empore
ca. 2.46 m²
Kind 2
ca. 13.40 m²
Schlafen
ca. 15.50 m²
7,65
3,37
3,37
5,00
4,24
10,05
Obergeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
N
2,15
Keller 3
ca. 4.90 m²
Technik
ca. 8.10 m²
Flur
ca. 3.10 m²
Studio
ca. 20.20 m²
Flur
ca. 7.40 m²
Keller 2
ca. 5.40 m²
Keller 1
ca. 7.60 m²
7,22
6,75
Kellergeschoss
0 1 2 3 4 5

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net