



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-69476

Zwei mit Charme und XXL-Scheune - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

600.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.425,00 €

Provision

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info
Exposé inkl. MwSt.**

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	175,2 m²
Nutzfläche	162,3 m²
Grundstücksfläche	1.360,0 m²
Gesamtfläche	278,8 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen, Parkett
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

02.01.2035

114

Holzpellets

D

03.01.2025

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

"Das Tor zum Hohenloher Land" - wo Lebensfreude, Vielfalt, Natur und Genuss verschmelzen!

Die Immobilie befindet sich im Bretzfelder Ortsteil Weißenburg, in einer ruhigen Ortslage. Hier genießen Sie eine exklusive Verbindung von Ruhe und Frieden.

Bretzfeld ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Mit ca. 12.300 Einwohnern ist Bretzfeld die drittgrößte Kommune im Hohenlohekreis und wurde durch eine freiwillige Vereinbarung zum 01.01.1975 aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Adolzfurt, Bitzfeld, Bretzfeld, Dimbach, Geddelsbach, Scheppach, Schwabbach, Siebeneich, Unterheimbach und Waldbach gegründet. Grundlage war die Zielplanung der damaligen Landesregierung und der vorgesehene Zusammenschluss im zu erwartenden besonderen Gemeindereformgesetz Franken.

Vom traditionellen Weinbau bis hin zu herausragenden und atemberaubenden Atmosphären hat Bretzfeld seinen Bürgern viel zu bieten. Hier profitieren Sie von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem soliden Dienstleistungsmix, einem regen gesellschaftlichen und kulturellen Leben. Zudem können Sie sich hier auf malerische Weinberge, bunten Blumenwiesen, weite Felder, Streuobstwiesen und plätschernde Bäche freuen.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten sowie Sehenswürdigkeiten und vieles mehr befinden sich in Ihrer Nähe. Für Kinder gibt es eine ganze Menge Spielplätze. Dort kann man ausgiebig sandeln, planschen, klettern, toben, spielen, Freundschaften schließen ... Die Spielplätze sind so gestaltet, dass sie für eine gesunde Entwicklung der Kinder, freies, spontanes Spielen und den Erwachsenen als Naherholung dienen können.

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig. Die erste Bushaltestelle befindet sich nur circa 200 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Die Stadtbahnlinie S 4 hält am Bretzfelder Bahnhof, welcher nur circa 1 Kilometer entfernt ist - damit sind Sie in kurzer Zeit in Heilbronn oder Öhringen und an den sonstigen Haltepunkten dieser Strecke. Über den Busbahnhof um die Ecke gelangen Sie zu den umliegenden Ortschaften. Auch die Autobahnen A 6 und A 81 sind in der Nähe.

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit guten Anbindungen, möchten jedoch auch auf lebendiges Grün und Idylle nicht verzichten? Sie möchten mehrere Generationen unter ein Dach bringen?

Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen dieses herrliche Anwesen auf einem circa

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

560 m² großen Grundstück in Bretzfeld, im Teilort Weißenburg. Die Immobilie beherbergt zwei Wohneinheiten im Maisonette-Stil, eine 5-Zimmer-Wohnung mit circa 108 m² und die vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit circa 67 m².

Optional können Sie ein Freizeitgrundstück mit weiteren 810 m² erwerben. Wie das Hauptanwesen verfügt auch das Freizeitgrundstück über Brunnenrechte, dies bedeutet, Brauchwasser können Sie kostenlos entnehmen. Ein Stromanschluss ist von der EnBW bereits projektiert, sodass Sie vermutlich noch dieses Jahr den Schalter am vorhandenen Sicherungskasten umlegen können.

Drei 1991 grundsanierte Stockwerke, die erst in den letzten Jahren weitere Renovierungen genießen durften und ein ausbaufähiger Spitzboden warten nun auf ihren neuen Eigentümer - und dieser könnten schon bald Sie sein! Dem Ausbau weiteren Wohnraums steht nichts im Wege, da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

Zu diesem Anwesen gehört eine mehrstöckige Scheune mit über 160 m² Grundfläche, mehrere Stellplätze für PKW oder sogar ein Wohnmobil und eine Unterbringung einer Hobby-Werkstatt ist hier möglich. Selbstverständlich ist auch der Umbau zu Wohnraum möglich, die Scheune verfügt über einen autarken Strom- und Wasserkreislauf. 2020 wurde bereits eine Wallbox installiert, ein Gewölbekeller beherbergt Ihre guten Tröpfchen.

Doppelverglaste Fenster mit Holzrahmen von 1991 sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, zur authentischen Optik wurden die Holzfensterläden an der Fassade erhalten.

Beheizt wird dieses Juwel zentral mit einer Pelletheizung von 2020, die beiden Wohneinheiten sind wirtschaftlich getrennt. Warmes Laminat liegt im oberen Stockwerk, edles Eichenholz-Parkett im Wohnzimmer, in der größeren Wohneinheit auch im Büro. Strapazierfähiges Vinyl wurden zwischen 2019 und 2024 in den restlichen Räumen verlegt, pflegeleichte Fliesen schmücken das Treppenhaus.

2019 bekamen beide Wohneinheiten neue Küchen spendiert, auch wurden deren elektrischen Leitungen in der größeren Wohneinheit erneuert. Ein Jahr später wurde hier auch das Bad saniert, die beiden Toiletten wurden erst dieses Jahr saniert und deren Wasserleitungen teilweise erneuert.

Telekom, O2 und Vodafone sorgt für eine Geschwindigkeit mit einer Verbindung bis zu 300 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload. Der Ausbau mit Glasfaser würde sogar eine Verbindung mit bis zu 1.000 MBit/s im Download ermöglichen.

Die vermietete 3-Zimmer-Wohnung inklusive Garage generiert eine Jahres-Kaltmiete von 4.200 Euro, möglich wären bei einer Neuvermietung auch bis zu 8.000 Euro.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé teilweise um Visualisierungen handelt,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

um die Privatsphäre zu gewährleisten.

Unser exklusiver 360° Immobilienrundgang verschafft Ihnen einen noch besseren ersten Eindruck von der Immobilie. Geben Sie einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein und begeben Sie sich auf Entdeckungstour: <https://tour.ogulo.com/7V9S>

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Kommen Sie herein und lassen Sie sich begeistern!

Über einen überdachten Eingang betreten Sie die linke Seite des Hauses und gelangen über die Treppe in die helle Diele - hier finden in der Garderobe hinter einer Türe Jacken, Taschen und Schuhe eine Heimat und alles ist ordentlich verstaut. Klein und kompakt, aber praktisch befindet sich am anderen Ende der Garderobe das moderne stille Örtchen.

Im Wohnzimmerbereich, der genügend Platz für einen Essplatz bietet, können Sie wunderbar mit der ganzen Familie entspannen. Ein sich anschließendes, helles Zimmer, eignet sich hervorragend als separates Esszimmer, selbstverständlich ist auch die Funktion eines Büros denkbar. Das Highlight auf dieser Etage ist von beiden Räumen aus zu erreichen - der herrliche Wintergarten, den Sie bei jedem Wetter ausgiebig genießen können, dank der Südwest-Ausrichtung verspricht er viele Sonnenstunden.

Durch die Größe verfügt die Küche über viel Stauraum für Vorräte und Utensilien, lässt daher auch größere Einkäufe und einen Essplatz zu. Ein leistungsstarker Backofen, ein Induktionskochfeld 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.

Eine Etage weiter oben begrüßt Sie der Schlafbereich des Hauses. Hell und luftig lockt Sie das Schlafzimmer zu Ihrer Linken ins Land der Träume. Durch die beiden Fenster zur Ostseite werden Sie morgens durch die ersten Sonnenstrahlen geweckt - besser kann der Tag kaum starten!

Zwei geschickt geschnittene, fast gleich große Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, selbstverständlich ist auch der Einsatz als Arbeits- oder Gästezimmer möglich.

Natürlich darf ein Badezimmer nicht fehlen, wo Sie Ihrem Styling bei Tageslicht den letzten Schliff geben können. Zwei große Waschtische verhindern das Gedränge am Morgen und bietet durch die Ablage viel Platz für allerlei Beauty-Utensilien, die Dusche lockt mit einer kühlen Erfrischung. Ein separates WC verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Daneben befindet sich zusätzlicher Abstellraum für allerlei Nützliches, das, wie der Staubsauger oder das Bügelbrett jedoch nicht in den Blickfang aller gehört.

Im noch nicht ausgebauten Spitzboden freut sich der Teenie oder die Schwiegermutter über Ihr eigenes Reich. Ein großzügiger Raum lädt zum Chillen und Kreativ sein ein, beim Einschlafen fällt

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

der letzte Blick durchs Dachfenster auf den weiten Sternenhimmel. Hier lässt es sich wunderbar träumen!

Im Erdgeschoss finden Sie neben Ihrer Garage den Heizraum mit Pelletspeicher vor. Ein weiterer Raum beherbergt Dank des Waschmaschinenanschlusses Ihre praktische Waschküche, rechts daneben bietet der Vorratskeller genügend Stauraum.

Die Garage der zweiten Wohneinheit befindet sich nebenan, hier stellen Sie Ihr Auto ab und gelangen über das Treppenhaus in Ihre Wohnräume. Ein breiter Flur empfängt Sie, in dem problemlos Garderobenschränke für Ihre Jacken und Schuhe aufgestellt werden können.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer des offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzepts lässt den Blick auf Ihre Küche frei. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihrer Familie oder fröhliche Sonstiges den Freunden. Von hier haben Sie Zugang zum Balkon, so kommen nicht nur Frischluftfanatiker auf Ihre Kosten, auch können Sie dank der Ost-Ausrichtung Ihren ersten Kaffee des Tages bei Sonnenaufgang genießen.

Der Gang zur Espresso-Maschine in der Küche nebenan ist zum Glück nicht weit, so können Sie 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 Raumes viel funktionellen Stauraum, einen Backofen mit Cerankochfeld und Dunstabzug, 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.

Bei einem heißen Schaumbad in der Badewanne die Seele baumeln lassen oder zeitlich optimiert mit Wasser von oben beginnen? Kein Problem! Das Tageslichtbad wärmt sogar Ihr Handtuch zum Kuscheln danach am Handtuch-Heizkörper auf. Dank der Waschküche im Erdgeschoss haben Sie vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich den vollen Platz für sich und Ihr Styling.

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 verspricht erteilsame Stunden, das Zimmer daneben eignet sich als Kinder-, Ankleide- oder 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

Sie können es kaum erwarten? Dann nehmen Sie es jetzt in die Hand, investieren Sie in eine Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn.

glückliche, sorglose Zukunft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

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

[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](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](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



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](#)



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](#)



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

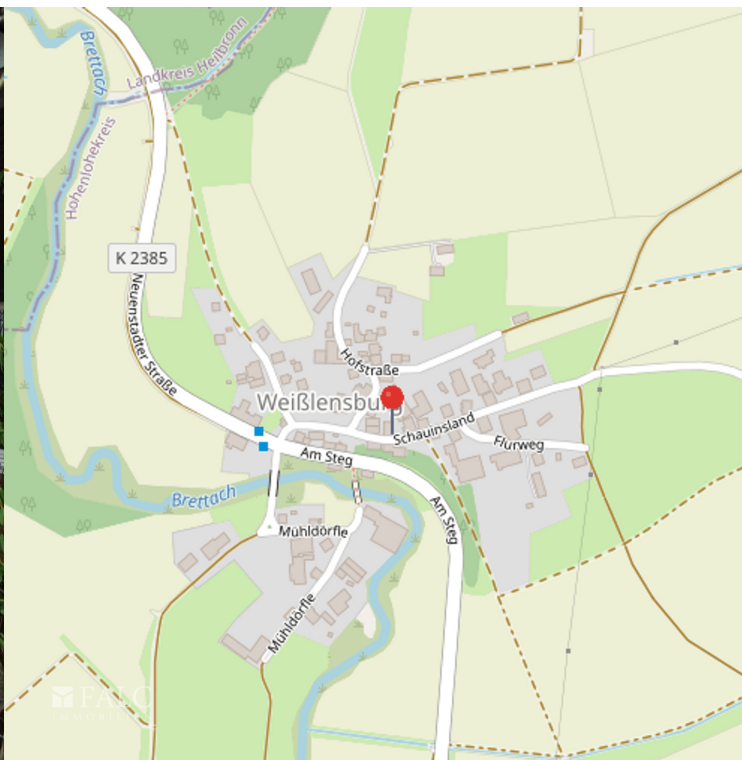
[Online ansehen](#)



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

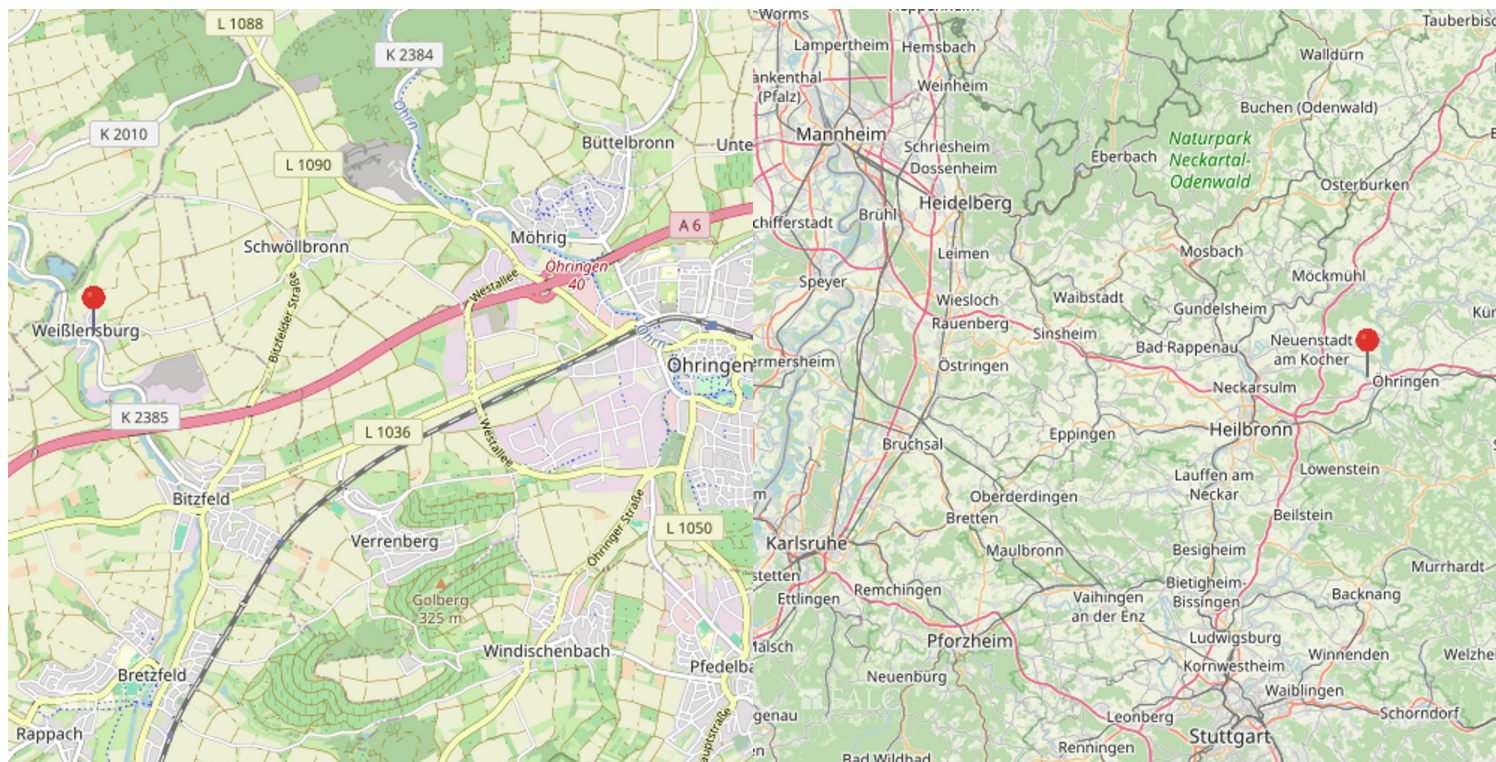
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

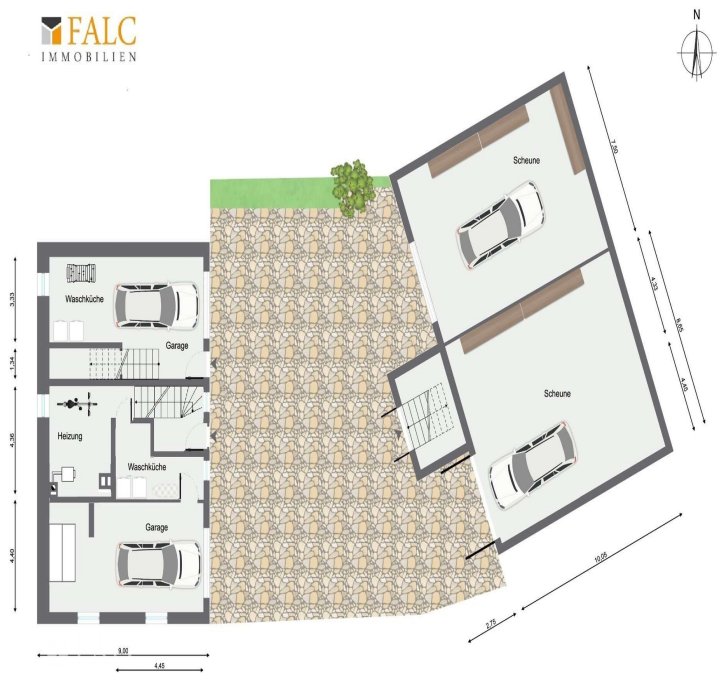


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

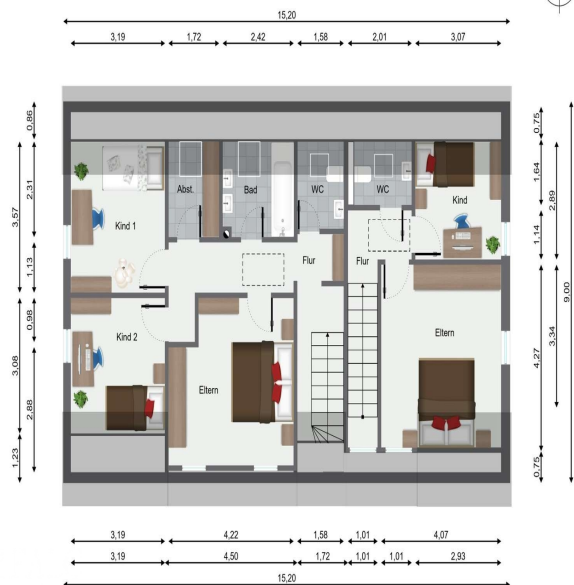


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



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](#)