



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-70397

Mit Charme, Scheune und XXL - Bauplatz - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

800.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.977,00 €

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	404,6 m²
Nutzfläche	1.000,0 m²
Grundstücksfläche	9.532,0 m²
Gesamtfläche	451,2 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Schlafzimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1850
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2006
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.10.2033
Energiebedarf	326.3
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum	05.10.2023
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

Neudenu - hier fühlt man sich wohl

Die Stadt Neudenu mit ihren rund 5.200 Einwohnern liegt in landschaftlich herrlicher Umgebung im unteren Jagsttal zwischen Bad Friedrichshall und Möckmühl. Erst 1975 kamen im Zuge der Gemeindereform die heutigen Ortsteile Herbolzheim, Siglingen, Reichertshausen und Kreßbach zu Neudenu. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Reichertshausen.

Jungen Familien stehen in Neudenu vielfältige und qualitativ hochwertige Bildungs- und Betreuungsangebote zur Verfügung. So wurden in den vergangenen Jahren die Betreuungsangebote für Kinder immer weiter ausgebaut und an den Bedürfnissen der Familien ausgerichtet. Im Ort finden Sie die Freiwillige Feuerwehr und den Landfrauenverein, einen Spielplatz mit einer Grillstelle und viele Wandermöglichkeiten.

Ein reges Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und Feste wie der Gässlesmarkt oder das St. Gangolfsfest mit Pferdewallfahrt machen Neudenu und seine Ortsteile zum beliebten Wohnort. Ein Anziehungspunkt im Sommer auch das zwischen Siglingen und Neudenu gelegene Freibad, gut zu erreichen über den Kocher-Jagst-Radweg. Sehenswert sind in Neudenu unter anderem der mittelalterliche Stadtkern mit Fachwerkhäusern und Marktplatz, die barocke Stadtpfarrkirche sowie die St. Gangolfskapelle mit ihren Wandmalereien.

Neben vielen kleinen Geschäften gibt es in Neudenu auch einen Netto Lebensmittelmarkt.

Die Regionalen Zentren Heilbronn und Neckarsulm sind mit dem Auto und der Bahn in ca. 20 min zu erreichen. Die Autobahn A81 und A6 sind in ca. 15 Minuten erreichbar.

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 suchen nach einem Mehrgenerationen-Haus?

Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert hier einen circa 404 m² großen Wohnraum! Um 1850 wurde dieses herrliche Anwesen auf einem 9.532 m² großen Grundstück in Neudenu, im Teilort Reichertshausen errichtet.

Ein 1999 umgebautes und renoviertes Erdgeschoss, ein 2006 renoviertes Obergeschoss, ein unterkellertes Bereich mit Gewölbekeller, ein teils ausgebauter Dachboden und ein ausbaufähiger Spitzboden warten nun auf ihren neuen Eigentümer - und dieser könnten schon bald Sie sein! Dem

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

Ausbau weiteren Wohnraums steht nichts im Wege, da das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

Zu diesem Anwesen gehört eine mehrstöckige Scheune mit zwei Garagen, eine Maschinenhalle, ein Schuppen, der als Gartenhäuschen mit Garagenanbau fungiert und eine ehemalige Brennerei mit Schlachthaus, in deren Räumlichkeiten eine Werkstatt mit Grube und Lagerflächen gebaut wurde.

Isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen von 1999 sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, sie verfügen über Rollläden, zum Erhalt der authentischen Optik wurden die Holzfensterläden an der Fassade durch eine strapazierfähige Kunststoffvariante ersetzt.

Beheizt wird dieses Juwel zentral mit einer Kombination aus Öl und Holz, ein Kachelofen im Erdgeschoss und ein Holzofen im Obergeschoss sorgen für zusätzliche warme Gemütlichkeit. Die Heizungsanlage des Ölbrenners mit einem unterirdischen Tankvolumen von 10.000 Litern wurde 2001, der Holzkessel 2006 erneuert, ein Weiterbetrieb ist ohne weitere Maßnahmen möglich.

Solarmodule auf dem Dach des Wohnhauses unterstützen seit 2001 die Warmwasserbereitung, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Maschinenhalle, deren Vertrag bis 2027 läuft, liefert einen monatlichen Ertrag von circa 330 Euro. Mehrere Zisternen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 40 m³ versorgen den Außenbereich.

Das Hausdach wurde Mitte der 90er Jahre neu eingedeckt, dabei wurden diverse Balken erneuert und im ausgebauten Teil für eine Dachisolierung mit Dampfsperre gesorgt.

Die Fußböden in den Wohnräumen schmücken überwiegend edles Epoxidharz und strapazierfähiges Laminat, im Wohnzimmer der ersten Etage dürfen Sie sich über Holzdielen im beliebten Stäbchenmuster freuen, die Feuchträume sind ebenfalls mit Epoxidharz und mit Fliesen in verschiedenen Größen und Formen ausgelegt.

Telekom und Vodafone sorgt für eine Geschwindigkeit mit einer Verbindung bis zu 500 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload. Der Ausbau mit Glasfaser wurde bereits angefordert und wird demnächst verlegt.

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://app.immoviewer.com/portal/tour/3121481>

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

Hier werden Ihre Träume und Wünsche endlich wahr!

Dieses wundervolle Anwesen bietet Ihnen grenzenlose Möglichkeiten zur Umsetzung Ihrer Ideen jeglicher Art!

Sie parken erst einmal Ihren Fuhrpark in der Scheune und weiteren Nebenräumen, teils verfügen die Tore über einen elektrischen Antrieb. Weitere Abstellmöglichkeiten finden Sie im Hof. Reparieren und Warten erfolgt dank einer Werkstatt mit Grube bequem und kostengünstig in den Räumlichkeiten der ehemaligen Brennerei.

Betreten Sie Ihr zukünftiges Zuhause über den Haupteingang neben der Straße oder nehmen Sie den Hintereingang, durch diesen separaten Eingang kann das Erdgeschoss auch gewerblich genutzt werden, gehen Sie Ihrem Hobby nach oder nutzen Sie das gesamte Stockwerk als Wohnraum.

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. Das Highlight ist hier der Gastro-Gasherd, zahlreiche Schränke und ein praktisches Eckrundell bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, große Kühl- und Gefrierkombinationen beherbergen frische Waren. Natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein großes Spülbecken. Ein Backofen sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen.

Eine direkt von der Küche aus zugängliche Speisekammer lässt sogar größere Einkäufe zu, ein Abstellraum beherbergt große, sperrige Dinge wie große Küchengeräte oder den Staubsauger.

In der großzügigen Wohnstube sorgt ein Kachelofen zusätzlich für heimelige Kuschelwärme. Auch hier wäre Platz für eine gemütliche Essecke.

Ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit Einbauschränken lässt Sie gut träumen, starten Sie gestärkt in den Tag. Zwei helle, freundliche Zimmer eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, selbstverständlich ist auch die Funktion als Gäste- oder Arbeitszimmer möglich.

Ein Tageslicht-Bad mit WC und Urinal hält eine Dusche für die schnelle Erfrischung bereit, im zusätzlichen WC wartet ein weiterer Abstellraum darauf, Ihre Handtücher und Putzsachen sicher zu beherbergen.

Durch das Treppenhaus mit Abstellräumen schreiten Sie in das erste Stockwerk des Hauses. Da

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

ein Teil des ursprünglichen Fachwerk bei der Zusammenlegung dreier Räume als Raumtrenner stehen gelassen wurde, ergibt sich eine natürliche Abtrennung von Ess-, Wohn- und Küchenbereich, das offene Konzept, das dennoch erschaffen wurde, lässt die Räume lebendig und frisch wirken. Ein Balkon zur Nordwestseite verspricht wundervolle Sonnenuntergänge mit Blick in den Hof.

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

Das Badezimmer im Obergeschoss wartet darauf, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit großem Waschbecken, kommt man sich bestimmt nicht mehr in die Quere. Bei einem heißen Bad beim ausgedehnten 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 stehen sowohl ein WC als auch ein Urinal zur Verfügung 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.

Die weiteren Zimmer warten hier auf Sie, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank verspricht schöne Träume, die anderen Zimmer lassen sich mit wenigen Griffen in Büro oder Kinderzimmer gestalten. Eins dieser Zimmer verfügt über einen Wasser- und Waschmaschinenanschluss, es eignet sich als Hauswirtschaftsraum oder auch wunderbar für einen Teehelfer, der sich über die Privatsphäre am Morgen freuen wird. Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großer Hobbyraum, ein weiteres Zimmer und eine ausbaubare Bühne, im Untergeschoss ein Gewölbekeller zur Verfügung. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! Die perfekte Temperatur herrscht, perfekt für das feine Tropfen Wein.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcmimo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn
neuen Besitzer! Schicken Sie uns direkt eine Anfrage zur Besichtigung.

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.falcmimo.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

[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

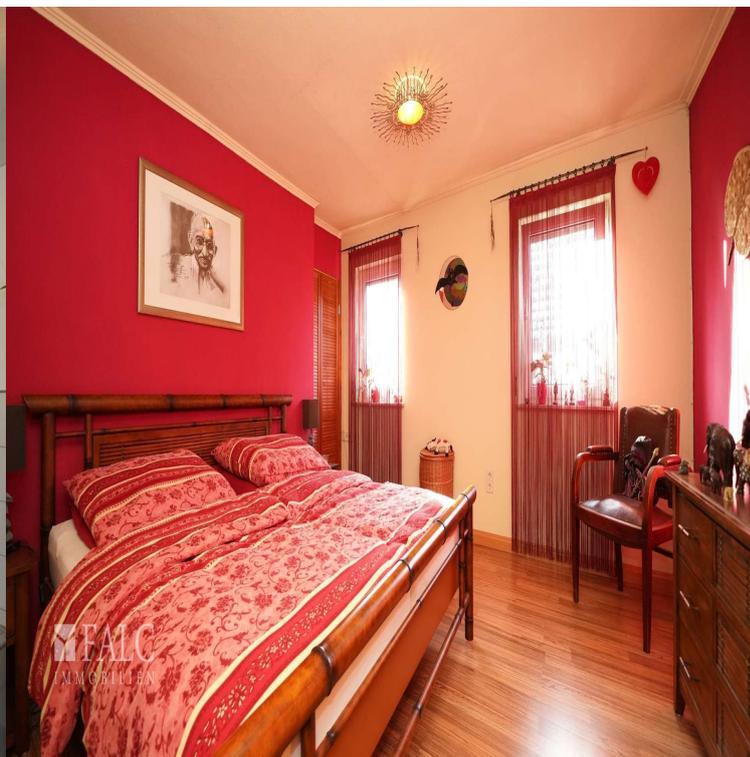
[Online ansehen](#)



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

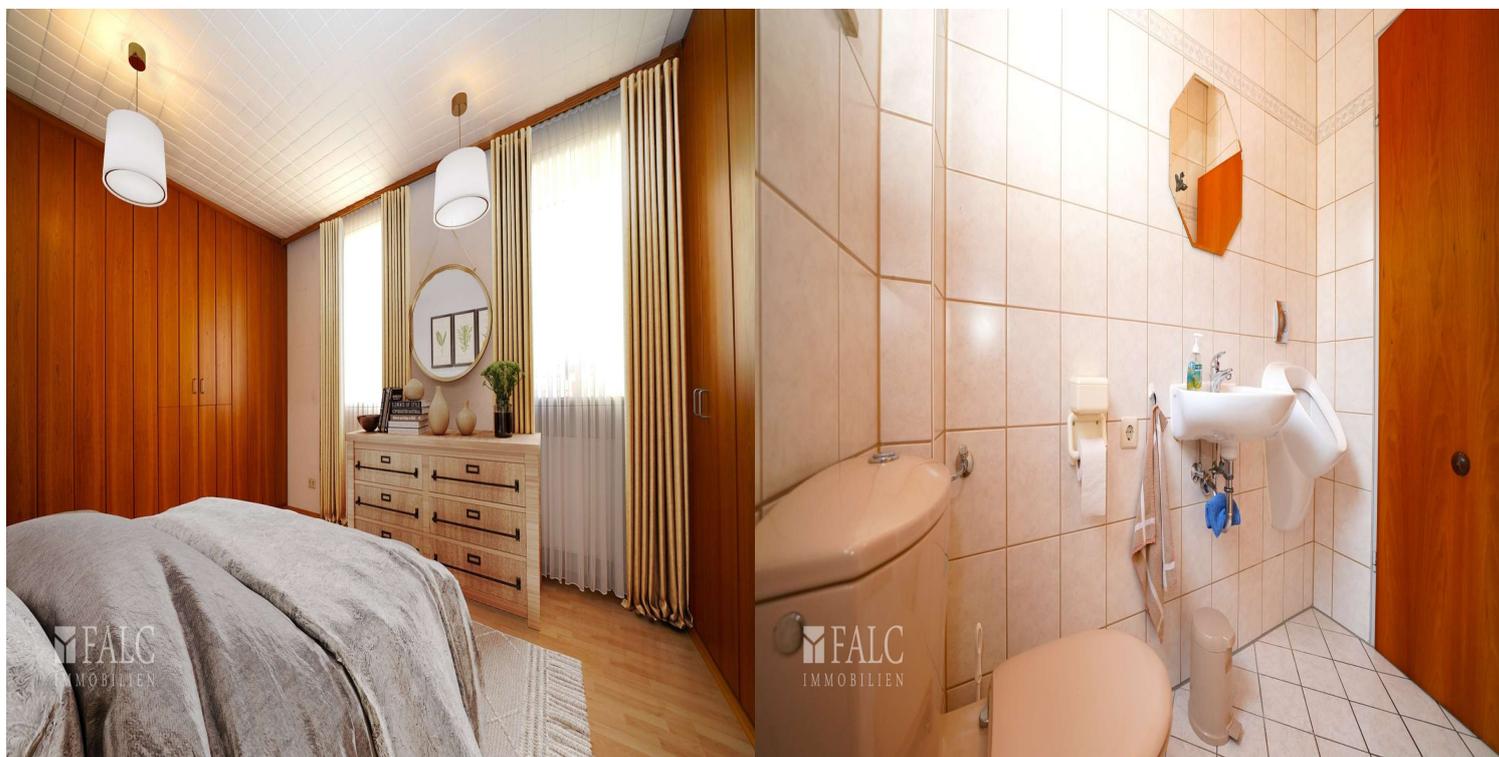
[Online ansehen](#)



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

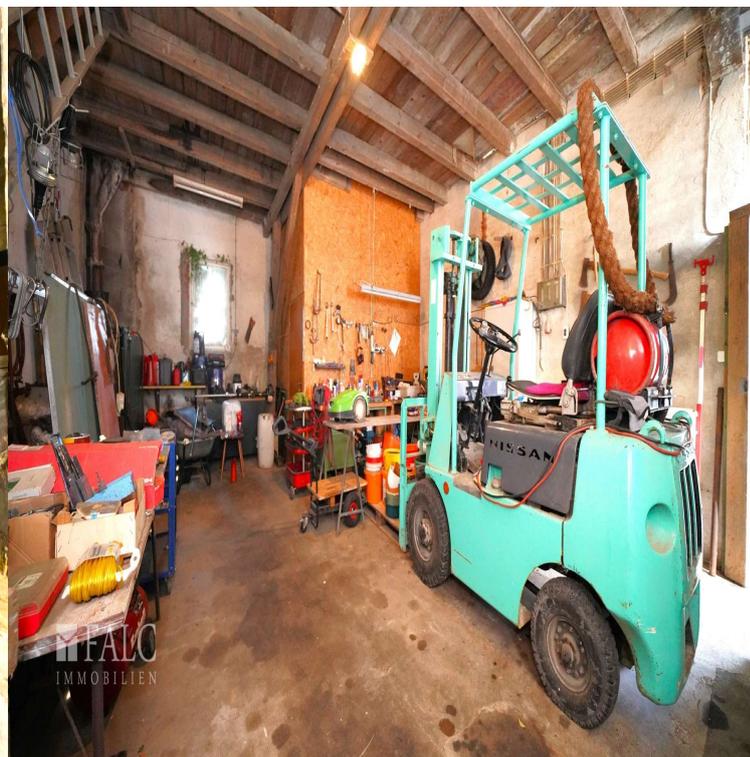
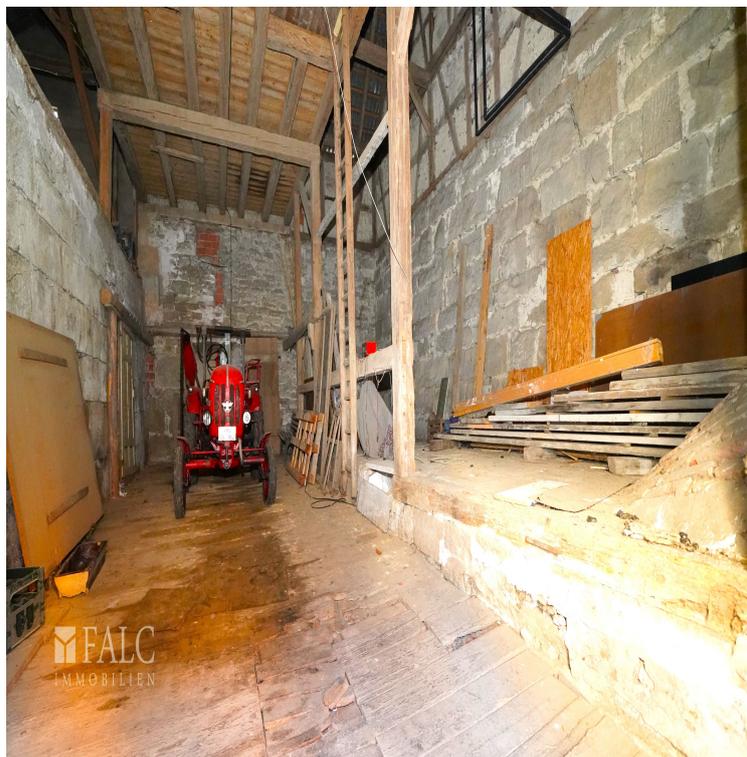
[Online ansehen](#)



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

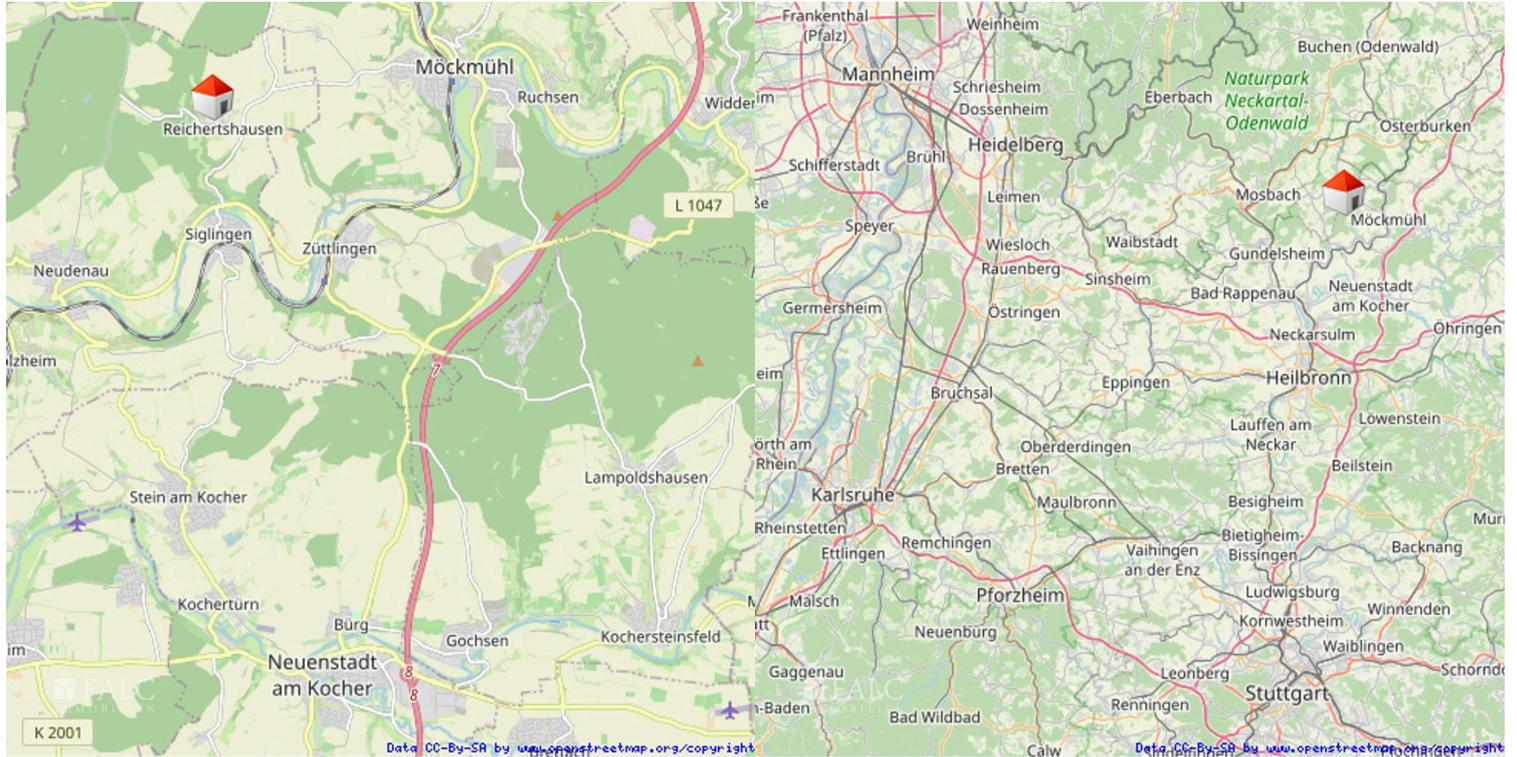
[Online ansehen](#)



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

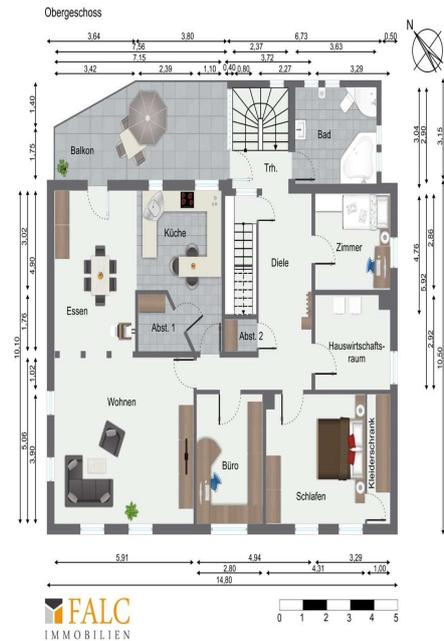
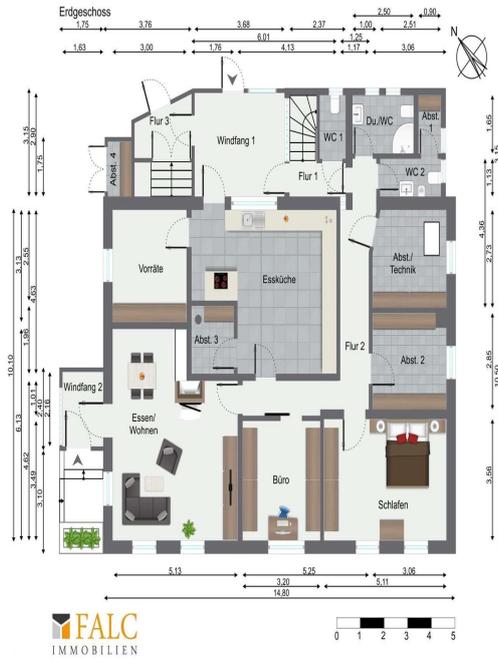
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

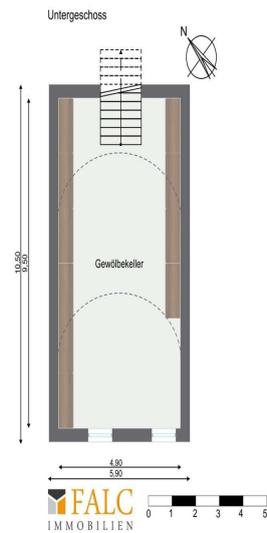
[Online ansehen](#)



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](#)