WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SLa-71628

Tolle Aussicht mit Potenzial - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis	*210.000,00 €*
Kaufpreis pro m²	*1.810,00 €*
Provision	*3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Ir*
	Exposé inkl. MwSt.

Wohnfläche	***116,0 m²***
Grundstücksfläche	***1.191,0 m²***
Gesamtfläche	***124,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Anzahl Schlafzimmer	***1,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Baujahr	***1975***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2003***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Dielen***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Öl***
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***23.02.2035***
Energiebedarf	***126***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***24.02.2025***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Roigheim - hier macht Wohnen Freude!

Die sympathische, idyllische Gemeinde liegt im malerischen Seckachtal in der Übergangszone vom Bauland zur Kocher- Jagstebene und zählt mit seinen derzeit knapp 1.500 Einwohnern zu den kleinsten noch selbstständigen Gemeinden im Landkreis Heilbronn. Durch seine landschaftlich schöne Lage im Seckachtal bietet sich Roigheim hervorragend für Tagesausflüge an, die auch über den vorhandenen Seckachtalradweg in eine mehrtägige Radtour integrierbar sind.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Straße mit einer charmanten Wohnatmosphäre. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre harmonische Struktur und ihre Begeisterung für Outdoor-Aktivitäten aus.

Besonders zeichnet sich die unmittelbare Nähe zu essenziellen Einrichtungen aus. Mit dem Gemeindekindergarten direkt um die Ecke ist es ein Leichtes, die Kleinen morgens schnell und stressfrei in der Kindergarten zu bringen. Wenige Schritte weiter befindet sich die Grundschule von Roigheim.

Für Freizeitaktivitäten und gemeinsames Spielen im Freien bieten sich gleich zwei Spielplätze in fußläufiger Entfernung an. Ein erholsamer Spaziergang dorthin könnte zudem an einem der lokalen Cafés oder Restaurants vorbeiführen, wo Sie die Möglichkeit haben, die lokale Küche zu genießen.

Ein weiteres Highlight ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle sowie ein Bahnhof sind schnell erreicht, wodurch sich eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ergibt. Die ärztliche Versorgung ist durch eine nahegelegene Praxis gesichert, die in wenigen Gehminuten erreicht werden kann, was für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Anwohner spricht.

Tauchen Sie ein in eine harmonische Dorfgemeinschaft und genießen Sie die Vorteile der Nähe zu wichtigen Einrichtungen in einem charmanten Umfeld.

Objektbeschreibung

Genießen Sie die atemberaubende Aussicht auf das malerische Örtchen Roigheim!

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese charmante Wohnung zu entdecken, die sich im Dachgeschoss eines hübschen Hauses in der ruhigen Umgebung von Roigheim befindet und Ihnen von Herrn Franzke angeboten wird. Das Gebäude wurde 1975 erbaut und 2003 modernisiert, sodass es Ihnen viel Raum für Ihre individuellen Ideen bietet.

Mit dem Einbau eines Badezimmers und einer Küchenzeile im Wohnbereich kreieren Sie sich schnell auf ca. 116 m² Wohnfläche Ihren neuen Rückzugsort.

Freuen Sie sich auch auf einen gepflegten Garten, eine Sauna mit angrenzender Dusche und WC, eine Waschküche sowie einen Abstellraum im Souterrain. Eine Doppelgarage mit Stellplätzen davor runden das Angebot ab.

Wir bieten das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung auch als Gesamtobjekt an.

Beheizt wird dieses Juwel mit Öl über eine Zentralheizung, die zahlreichen Fenster mit Kunststoffrahmen sind hell, isolierverglast und mit Jalousien ausgestattet. Auf den Böden erwarten Sie edles Parkett, pflegeleichtes Laminat und zeitlose Fliesen.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, und Schulen, Kitas sowie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder in unserem Exposé Visualisierungen sind, die Ihnen eine Vorstellung davon geben, wie die eingerichteten Zimmer aussehen könnten.

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/3115015

Ausstattung

Genießen Sie eine moderne Rückzugsoase!

Der Außenbereich ist nur eines der vielen Highlights dieser Immobilie. Im Winter wird der Schneemann zum Teil Ihrer Familie, im Frühling genießen Sie die erwachende Natur, im Hochsommer ist Platz für ein Planschbecken, und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu unvergesslichen Erinnerungen.

Haben Sie schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren kulinarischen Reisen begleitet? Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit köstlichen Gerichten in Ihrem eigenen Zuhause. Ob eine Küche im Landhausstil oder top modern, richten Sie sich mit wenigen handwerklichen Schritten nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Im großzügigen Wohnzimmer können Sie entspannen und einfach mal die Seele baumeln lassen. Die große Fensterfront sorgt für viel Licht und eine einladende Atmosphäre – hier können Sie die Zeit mit Ihrer Familie und Ihren Freunden in vollen Zügen genießen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Schaffen Sie sich einen Rückzugsort, der Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design ganz nach Ihrem Geschmack vereint. Ob Entspannung oder Styling – hier haben Sie genügend Platz, um neue Energie zu tanken und erfrischt in den Tag zu starten!

Der Abstellraum könnte zudem zu einem Badezimmer ausgebaut werden und somit eine eigene Wohneinheit darstellen.

Genießen Sie die Vorteile einer Waschküche im hinteren Bereich dieser Etage, wo Sie die Wäsche auch mal Wäsche sein lassen können, wenn Gäste Sie überraschen. Auch größere Einkäufe finden hier Platz, dank des großzügigen Vorratsraums.

Last but not least, erwerben Sie mit dieser Immobilie die Lizenz zum Entspannen. Eine geräumige Sauna lädt zum gesunden Schwitzen ein, eine sich anschließende Dusche mit WC ermöglicht die heimeigene Kneippkur.

Erspart bleibt Ihnen die nervige Parkplatzsuche, da zu diesem Angebot eine Doppelgarage und zwei Stellplätze im Außenbereich verfügt.

Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet es auf seine neuen Besitzer!

Sonstiges

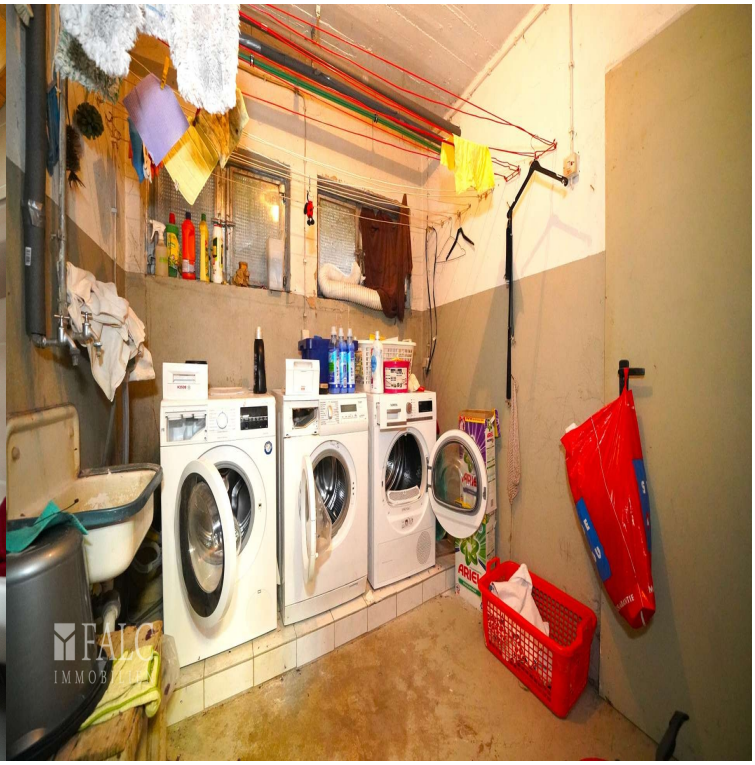
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

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.

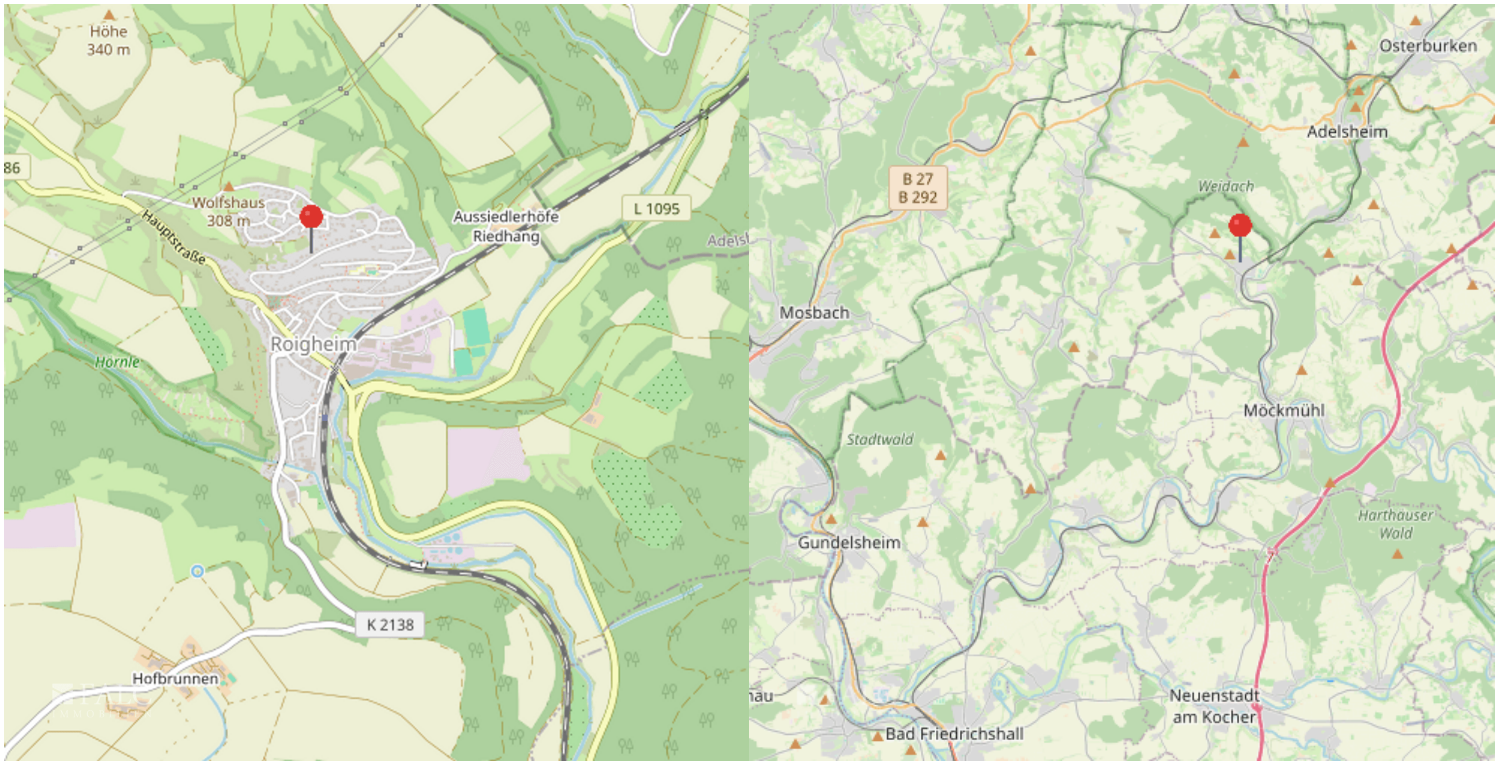
Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per 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!

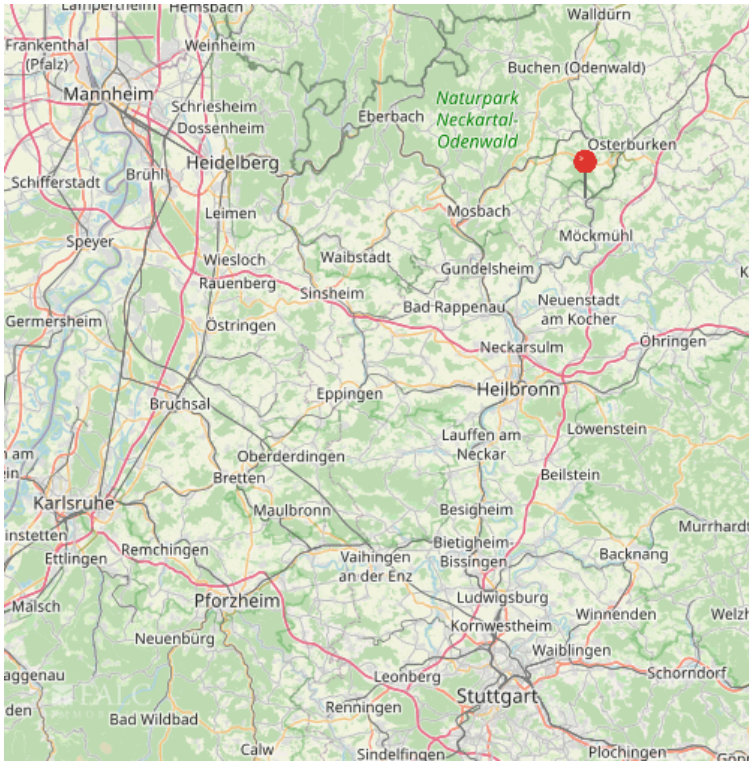
Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn

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


Höhe
340 m
Wolfshaus
308 m
Hauptstraße
Aussiedlerhöfe
Riedhang
L 1095
Roigheim
Hörnle
K 2138
Hofbrunnen
B 27
B 292
Osterburken
Adelsheim
Weidach
Mosbach
Möckmühl
Stadtwald
Gundelsheim
Harthäuser
Wald
Neuenstadt
am Kocher
Bad Friedrichshall


Walldürn
Frankenthal (Pfalz)
Weinheim
Buchen (Odenwald)
Mannheim
Schriesheim
Dossenheim
Naturpark Neckartal-Odenwald
Eberbach
Osterburken
Heidelberg
Schifferstadt
Brühl
Leimen
Mosbach
Speyer
Möckmühl
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Rauenberg
Sinsheim
Bad Rappenau
Neuenstadt am Kocher
Germersheim
Östringen
Neckarsulm
Öhringen
Heilbronn
Bruchsal
Eppingen
Lauffen am Neckar
Löwenstein
Oberderdingen
Bretten
Beilstein
Karlsruhe
Maulbronn
Besigheim
Ettlingen
Remchingen
Vaihingen an der Enz
Bietigheim-Bissingen
Backnang
Pforzheim
Ludwigsburg
Winnenden
Neuenbürg
Kornwestheim
Waiblingen
Leonberg
Schorndorf
Stuttgart
Renningen
Bad Wildbad
Calw
Sindelfingen
Plochingen

FALC
IMMOBILIEN
N
13,11
6,01
6,26
3,26
1,01
1,39
11,61
5,01
Bad
WC
Wohnen / Kochen
Flur
Schlafen
Dachgeschoss
0 1 2 3 4 5

FALC
IMMOBILIEN
N
Waschküche
Heizung
Sauna
Wellness
Garage
0 1 2 3 4 5

Souterrain

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