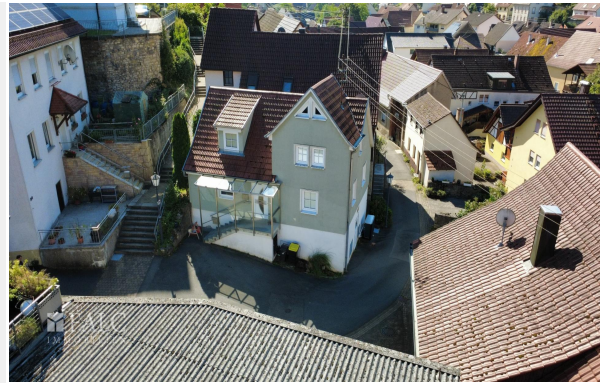




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-74560

## Klein aber mein - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**  
**Provision**

**170.000,00 €**  
**2.023,00 €**  
**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>84,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>111,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>123,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1566</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>43.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.08.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Gemeinde Billigheim mit ihren knapp 6.000 Einwohnern ist Bindeglied zwischen dem Odenwald und dem Heilbronner Land. Der attraktive Wohnstandort besticht mit kurzen Wegen nach Mosbach und Heilbronn/Neckarsulm, familienfreundlichen Grundstückspreisen und einem umfassenden Betreuungsangebot für Jung und Alt. Herrliche Wander- und Radwege erschließen das flachhügelige Landschaftsbild mit weiten Ausblicken. Ein reiches Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Veranstaltungen zeichnet die Gemeinde aus.*

*Entlang eines beschilderten Rundwegs durch die Ortsmitte lassen sich die Zeugen der Ortsgeschichte entdecken – auch barrierefrei. Besuchen Sie auf den Spuren der letzten Äbtissin und der Gräfin Marie Christine von Leiningen-Billigheim, Comtesse von Arco-Zinneberg, den ehemaligen Schlosspark, die erhaltene Klosterkirche und den Arcoplatz.*

*Die Gemeinde Billigheim besteht aus fünf Ortsteilen: Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach. Die Ortsteile sind räumlich identisch mit den früheren Gemeinden gleichen Namens, ihre offizielle Benennung erfolgt in der Form „Billigheim, Ortsteil ...“. Eine waldreiche Umgebung mit ihren naturbelassenen Bächen und Seen kennzeichnet diese Erholungslandschaft.*

*In der Gemeinde Billigheim gibt es neben einer Grund- und Werkrealschule im Ortsteil Billigheim auch je eine Grundschule in Allfeld und in Sulzbach.*

*Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße der charmanten Ortschaft Billigheim-Allfeld, die sowohl eine familiäre Atmosphäre als auch eine gute Anbindung bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre freundliche und einladende Nachbarschaft aus. Mit einer Einwohnerzahl von circa 176 Menschen bietet der Ort das Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft.*

*Für Familien mit kleinen Kindern ist die Lage besonders attraktiv. Der Kindergarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was die morgendliche Routine erleichtert. Mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe bieten den Kleinen ausreichend Möglichkeiten, sich auszutoben.*

*Der nächste Spielplatz liegt in einem Umkreis von rund 300 Metern. Auch für die Nahversorgung ist gesorgt: Das Restaurant "Gafe Blue" ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zu gemütlichen Abenden ein.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in einem Umkreis von etwa 200 bis 350 Metern, sodass das gesamte Umland bequem erreichbar ist. Für Pendler oder Reisende ist die Entfernung zum nächstgelegenen internationalen Flughafen ebenfalls von Vorteil. Dieser befindet sich rund eine Autostunde entfernt und sorgt für*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*flexible Reiseoptionen.*

***Für Mobilität mit dem Auto sorgen gut ausgebaute Straßen und die nahegelegenen Autobahnanschlussstellen, die eine bequeme Verbindung zu größeren Städten und wichtigen Knotenpunkten ermöglichen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Idylle pur!*

*Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien lädt Sie ein, ein ganz besonderes Einfamilienhaus kennenzulernen. Mitten im idyllischen Billigheimer Ortsteil Allfeld erwartet Sie ein charmantes Zuhause mit Geschichte und modernem Wohnkomfort. Auf rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf einem ca. 111 m<sup>2</sup> großen Grundstück, entfaltet dieses pfiffig geschnittene Haus seinen ganz eigenen Charakter – ideal für Menschen, die das Besondere suchen.*

*Im Jahr 2023 wurde das Gebäude aufwendig kernsaniert. Das ursprüngliche Baujahr 1578 verleiht dem Haus eine einzigartige Ausstrahlung, doch hinter den historischen Mauern verbirgt sich modernste Technik. Dabei wurde nicht nur eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, sondern auch sämtliche Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen vollständig erneuert. So verbindet sich der Charme vergangener Jahrhunderte mit dem Komfort heutiger Zeit.*

*Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine gemütliche Atmosphäre und die praktische Raumaufteilung überzeugt. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und wird durch einen angrenzenden Vorratsraum ergänzt. Das helle Tageslichtbad, bereits im Jahr 2019 modernisiert, komplettiert das Erdgeschoss und sorgt mit einer zusätzlichen Wandheizung für angenehme Wärme.*

*Im Obergeschoss befinden sich zwei freundliche, lichtdurchflutete Zimmer, beide mit praktischen Wandschränken ausgestattet. Eines der Zimmer ist als Maisonette gestaltet und bietet im ausgebauten Dachgeschoss einen zusätzlichen Raum, der sich vielseitig nutzen lässt – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort. Im anderen Zimmer besteht zudem die Möglichkeit, einen Balkon anzubauen – ein schöner Ort, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen.*

*Das Haus verfügt neben einem Fahrradkeller über einen naturbelassenen Gewölbekeller, der das ganze Jahr über eine konstante Temperatur bietet, perfekt zur Lagerung von Vorräten oder edlen Tropfen. Auch Wasseranschlüsse für eine Waschküche sind hier bereits vorhanden. Ihr Fahrzeug findet bequem direkt vor dem Haus Platz.*

*Die doppelt verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2006 lassen viel Licht ins Haus und tragen ebenso zur Energieeffizienz ebenso wie die moderne Luft-, Wasser-, Wärmepumpe. Genießen Sie nicht nur ein behagliches Wohnklima, sondern profitieren auch von niedrigen Energiekosten. Optional lässt sich das Haus mit einer Photovoltaikanlage sogar nahezu autark betreiben.*

*Ein Haus mit Geschichte, Herz und Zukunft – dieses liebevoll sanierte Zuhause bietet die perfekte*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Kombination aus ländlicher Ruhe, moderner Ausstattung und besonderem Flair mit pflegeleichten Fliesen- und Laminatböden. Einziehen, wohlfühlen und ankommen: In Allfeld wartet Ihr neues Kapitel.***

***Bitte beachten Sie, dass einige Bilder zur besseren Veranschaulichung inszeniert wurden, um Ihnen einen Eindruck davon zu vermitteln, wie die Zimmer möbliert aussehen könnten***

***Mehrere Anbieter bringen Sie mit bis zu 500 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload ins Internet.***

***Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das Richtige für Sie sein könnte? Dann kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin. Vorher lehnen Sie sich zurück und schauen sich Ihr neues Zuhause bereits virtuell mit unserem 360° Rundgang an. Geben Sie hierfür den Link in das Suchfeld Ihres Browsers ein:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126005>***

***Oder besuchen Sie uns auf YouTube: [https://youtu.be/Vmv9f--f55E?si=zYRqYssBwVXI1\\_bF](https://youtu.be/Vmv9f--f55E?si=zYRqYssBwVXI1_bF)***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Treten Sie ein, schauen Sie sich um und fühlen Sie sich wohl!***

***Am Ende einer ruhigen Sackgasse, eingebettet unterhalb einer Kirche, liegt diese besondere Immobilie. Sie strahlt Geborgenheit und ein Gefühl von Schutz aus – ein echtes Zuhause, das zum Ankommen einlädt.***

***Der überdachte Eingangsbereich mit Glas und Edelstahl führt Sie in einen hellen, großzügigen Flur. Hier findet Ihre Garderobe ausreichend Platz, und Jacken, Schuhe oder Taschen können ordentlich verstaut werden.***

***Auf der linken Seite betreten Sie die einladende Küche, funktional und geschmackvoll ausgestattet, mit zahlreichen Schränken und Schubladen für alle Utensilien des Alltags. Ein leistungsstarker Backofen, zwei moderne Cerankochfelder und eine großzügige Kühl-Gefrierkombination sind ebenso vorhanden wie ein angrenzender Vorratsraum. Dieser bietet nicht nur Stauraum für größere Einkäufe, sondern auch Platz für Dinge wie Staubsauger oder Bügelbrett, die sonst keinen festen Ort finden.***

***Gegenüber der Küche öffnet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen mit Licht durchflutet wird. Ein Wanddurchbruch verbindet beide Bereiche auf harmonische Weise und schafft eine klare, aber dezente Trennung. Hier ist Raum für gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Runden mit Freunden.***

***Das Tageslichtbad im Erdgeschoss ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und bis zur Decke gefliest. Es bietet alles, was man für einen erfrischenden Start in den Tag braucht. Das Fenster sorgt zusätzlich für angenehmes Licht und eine gute Belüftung.***

***Im Obergeschoss erwartet Sie der private Rückzugsbereich. Linker Hand liegt das helle Schlafzimmer, das mit seiner freundlichen Atmosphäre und dem Blick Richtung Westen zu einem erholsamen Schlaf bei Sonnenuntergang einlädt. Im Maisonette-Stil verfügt dieses Zimmer über einen Dachausbau, in dem Sie ein Home-Office, ein Ankleide- oder ein Bastelzimmer einrichten können.***

***Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht. Wer sich noch mehr Freiraum wünscht, kann hier auch einen Balkon anbauen und den Sonnenaufgang ganz privat genießen. Beide Räume verfügen über praktische Einbauschränke im amerikanischen Stil, die viel Stauraum bieten oder sogar als kleine Ankleide genutzt werden können.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*Im historischen Gewölbekeller, von Außen begehbar, herrscht das ganze Jahr über eine gleichmäßige Temperatur – ideal für Vorräte, Wein oder selten genutzte Dinge wie Winterreifen oder Campingausrüstung. Die Wasseranschlüsse ermöglichen Ihnen eine Waschküche, auch ein Hunde-Spa nach einem Spaziergang ist denkbar und praktisch.*

*Ihr Drahtesel oder der Kinderwagen findet Platz im weiteren abschließbaren Keller neben der Eingangstreppe.*

*Jetzt fehlt nur noch eines: Ihre Kontaktanfrage. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

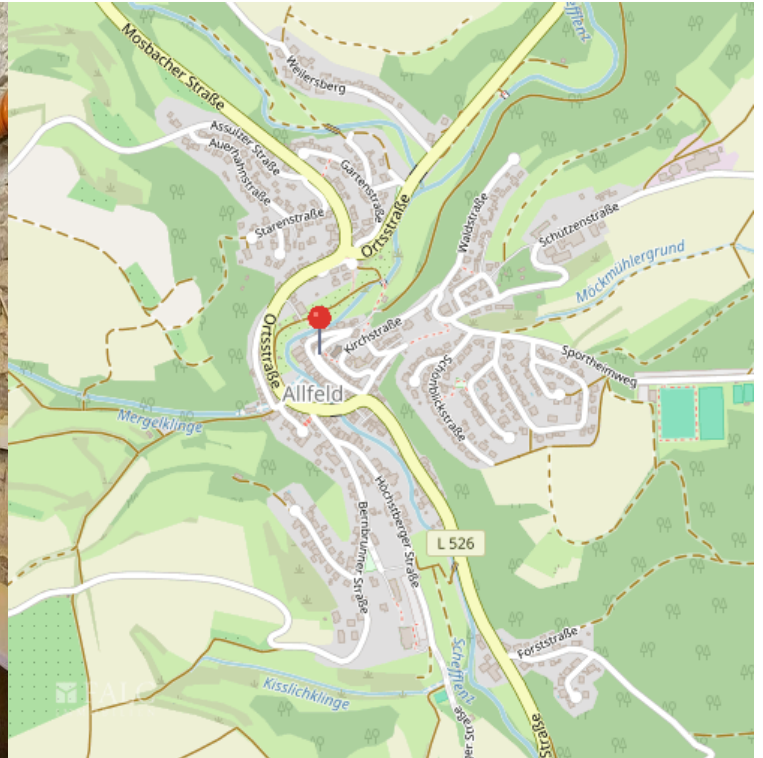
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

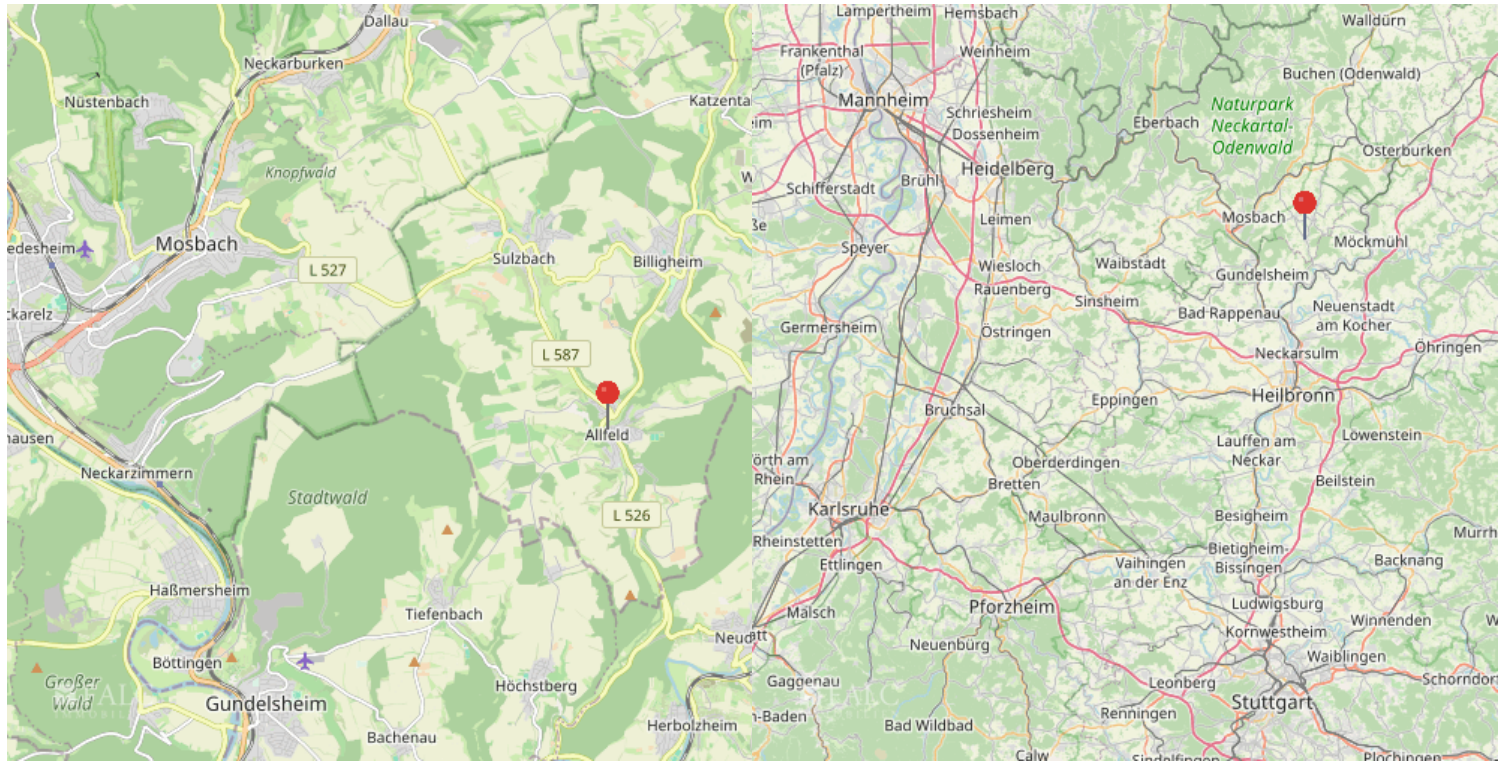
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

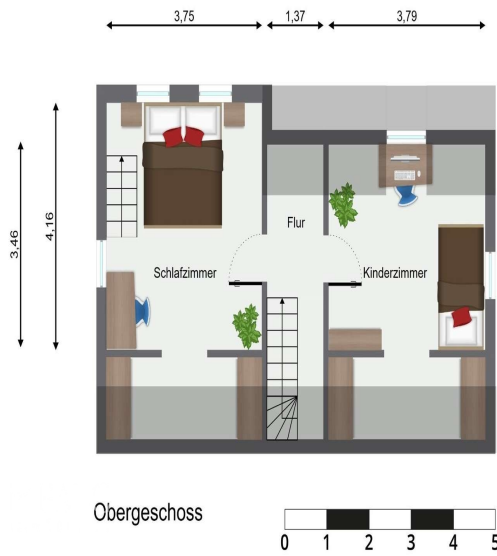
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

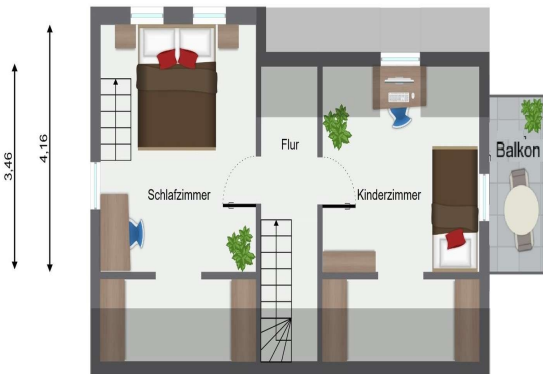
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



3,75 1,37 3,79



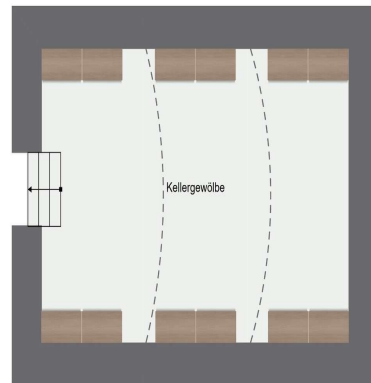
Obergeschoss



FALC  
IMMOBILIEN



5,50



Kellergeschoss

8,24



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)