



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-77600

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

300.000,00 €

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

Wohnfläche	211,0 m²
Grundstücksfläche	806,0 m²
Gesamtfläche	510,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	15,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2005
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Dielen, Linoleum, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.02.2035
Energiekennwert	223 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	19.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

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

IMMOMANAGER

Lage

Rosenberg ist eine Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis im Nordosten Baden-Württembergs etwa 26 km nordöstlich von Mosbach und ist staatlich anerkannter Erholungsort. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Sindolsheim.

Rosenberg ist eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität für Einwohner und Gäste, bietet eine Menge in Kunst und Kultur und steht für das badische Frankenland, das Bauland, die Region des Grünkerns, einer reizvollen Landschaft, Streuobstwiesen, Mehrgenerationendorf, gesellige Feste und einem großen Gemeinsinn. So gibt es hier z. B. mehrere Mitfahrbänke, durch die Fahrgemeinschaften und bestimmt auch Freundschaften geschlossen werden.

Rosenberg wurde erstmals 1344 im Gültbuch der Propstei Hohenberg erwähnt. Aufgrund des quarzhaltigen Sandes und dem Holzreichtum dieser Gegend wurde nach Ende des 30-jährigen Krieges bis 1876 eine Glashütte betrieben. Das alte Schulhaus an der St.-Jakobus-Straße wurde 2000 aufwendig saniert und dient den Bürgern und Vereinen als Dorfgemeinschaftshaus.

Rosenberg bietet nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze, sondern besitzt mit einer funktionierenden Infrastruktur alles, was es zum täglichen Leben braucht: Kinderkrippe, Kindergärten, Spielplätze, Grundschule, Arztpraxis, Apotheke, Restaurants und Gaststätten, diverse Einkaufsmöglichkeiten und den ÖPNV.

90 km markierte ebene Wanderwege laden zu Wanderungen, Spaziergängen und zum Radfahren ein, an den Seen bestehen Möglichkeiten zum Baden, Angeln und Bootfahren. Ein Trimpfad, ein Waldlehrpfad und ein Wassertretbecken runden das umfangreiche Freizeitangebot ab. Im Winter erwarten Sie gespurte Langlaufloipen und ein Skilift am Hohenberg sowie Möglichkeiten zum Schlittschuhlaufen. Auch Pferdeliebhaber, Tennisfreunde, Skisportler kommen auf ihre Kosten.

Durch die gute Anbindung der A81 (WÜ-HN) mit der Anschlussstelle in Osterburken ist die Lage auch für Pendler äußerst interessant.

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

Objektbeschreibung

Sie wollen Ihren Traum vom Eigenheim und eigenem Gewerbe miteinander vereinen? Dann ist diese Goldgrube im schönen Neckar-Odenwald genau das Richtige für Sie!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen dieses tolle Wohn- und Geschäftshaus in Rosenberg-Sindolsheim. Es wurde im Jahr 1949 erbaut und bietet Ihnen durch diverse Um- und Anbauten eine Vielzahl an Möglichkeiten. Ein Gartengrundstück mit 1.500 m² Grundfläche, nur wenige Meter entfernt, ist optional erwerbbar.

Das Erdgeschoss umfasst die Gewerbeeinheit mit circa 299 m² eine Werkstatt und eine Werkhalle für die Instandsetzung von PKW und den Reifenservice zur Verfügung, einen Pflegeraum und einen Waschplatz für Aufbereitungen. Auch an ein Lager und einen Empfang mit Verkaufsauslage wurde gedacht.

Weiterhin erwerben Sie eine circa 211 m² große Wohneinheit mit sechs Zimmern, einer Küche, einem Tageslichtbad mit Wanne, einem Abstellraum und einem großzügigen Südwest-Balkon im Obergeschoss.

Eine eigene kleine Einheit im Erdgeschoss könnte mit wenigen Handgriffen aus einem bisher genutzten Aufenthaltsraum, einer Garderobe, der Waschküche und dem separaten WC generiert werden, auch bietet der Dachboden weiteres Ausbaupotenzial.

Hier ist es Ihnen also möglich, Ihr Gewerbe mit Ihrem Wohn(t)raum zu verknüpfen. Das Objekt befindet sich in guter, frequentierter Lage und bietet alle Voraussetzungen, um einen erfolgreichen Betrieb zu führen.

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

Es klingt, als wäre das genau das Richtige für Sie? Lassen Sie sich von unserem 360° Immobilienrundgang noch weitere Eindrücke vermitteln, um zu erfahren, ob dieses Wohn- und Geschäftshaus genau Ihren Vorstellungen entspricht. Kopieren Sie hierzu folgenden Link einfach in die Adresszeile Ihres Browsers: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3135798>

**Oder schauen Sie doch mal auf YouTube vorbei:
https://youtu.be/qKY3R_Gsny4?si=hERGkyarl_4kf5OJ**

Ausstattung

Leben und Arbeiten unter einem Dach

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

Die alteingesessene Fachwerkstatt für Autos mit großem Kundenstamm befindet sich in verkehrsgünstiger Lage.

Es stehen drei Hebebühnen und eine Grube für die Instandsetzung von PKW und den Reifenservice zur Verfügung, ebenso ein Pflegeraum und ein Waschplatz für Aufbereitungen. Die Halle verfügt über mehrere große Falttore, auch Fahrzeuge mit hohem Aufbau können daher instand gesetzt werden. Die Hebebühnen verbleiben in der Halle.

Zur Gewerbeeinheit gehören ein Büro, Lagerfläche für Ersatzteile steht in ausreichendem Maße zur Verfügung, auch wurde an einen Empfangsbereich mit Verkaufsauslage gedacht.

Die Wohneinheit im oberen Stockwerk heißt Sie über die offene Marmortreppe hell und freundlich willkommen. Der Flur bietet genügend Platz für eine Garderobe, um Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sicher und ordentlich zu verwahren.

Am Ende des Flures befinden Sie sich linker Hand im Herzen der Wohnung, Ihrem lichterfüllten, großzügigen Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Südwest-Balkon. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten, die große Fensterfront trägt hier ebenfalls zur Wohlfühlatmosphäre bei.

Ihr neuer Balkon mit Überdachung bietet Frischluftfanatiker und Sonnenanbetern einen Zufluchtsort, an dem Sie sich von der Harmonie der Jahreszeiten inspirieren lassen und die Alltagssorgen vergessen können. Nach Westen ausgerichtet, genießen Sie hier ein Gläschen Wein mit Ihren Liebsten und betrachten den Sonnenuntergang.

Die großzügige Küche besticht mit einem Vorratsraum mit viel Platz für Vorräte und Utensilien. Ein leistungsstarker Backofen, ein Cerankochfeld mit eingebautem Dunstabzug, eine Geschirrspülmaschine 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.

Das große, helle Schlafzimmer wartet auf Ihren individuellen Einrichtungsstil, verbringen Sie erholsame Stunden in Ihrer behaglichen Traumoaase und starten Sie ausgeruht in den Tag.

Vier weitere Zimmer bieten sich als Kinderzimmer an, selbstverständlich finden auch ein Büro oder ein Gästezimmer mit gemütlicher Lesecke oder ein Hauswirtschaftsraum Ihren Einsatz. Richten Sie sich Ihre individuelle Wohlfühlzone ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Abgerundet wird die Wohnung mit einem hellen Tageslichtbad mit Wanne. Dieses wartet auf

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

Styling, Schaumbäder und kühle Erfrischungen.

Mit wenigen Handgriffen ließe sich aus dem Aufenthaltsraum, der Garderobe, der Waschküche und dem separaten WC eine kleine eigene Wohneinheit zaubern, auch der Dachboden bietet Ausbaupotenzial.

Ein Gewölbekeller ist ebenfalls vorhanden, bietet das ganze Jahr die annähernd gleiche Temperatur für Vorräte und weiteren Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich brauchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schicken Sie uns noch heute eine unverbindliche Anfrage. Lassen Sie sich diese einmalige Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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

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.

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 gemäß §656d BGB 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](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

[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](#)

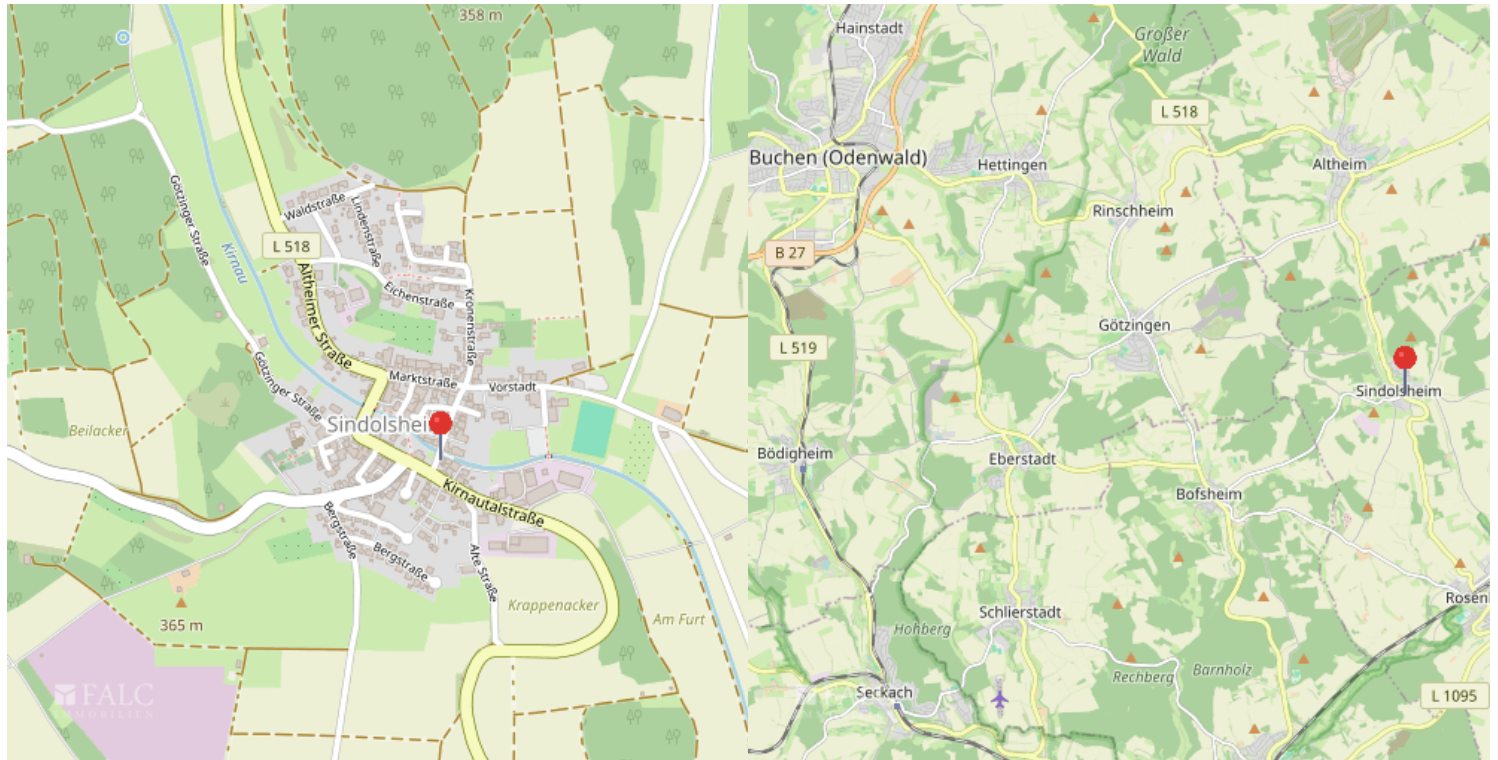


WP

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

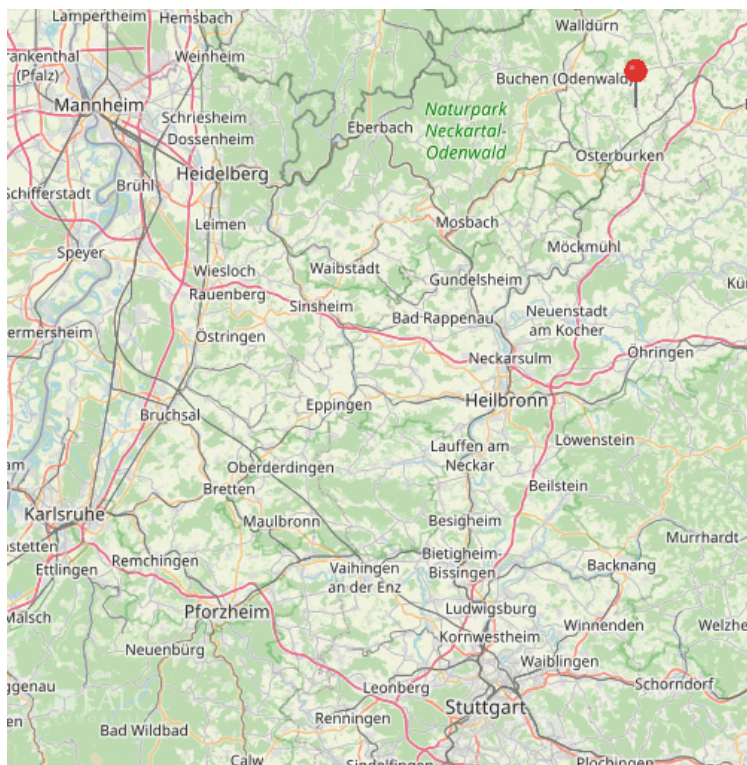
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

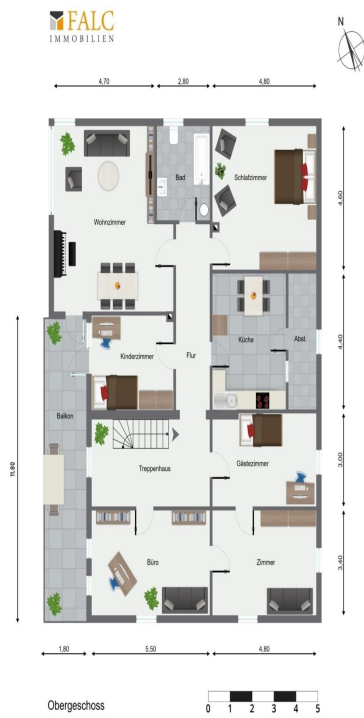
[Online ansehen](#)



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](#)