



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-SLa-81478

Seltene Chance: Renovieren oder neu bauen - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

300.000,00 €

Kaufpreis pro m²

1.578,00 €

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	190,0 m²
Grundstücksfläche	632,0 m²
Gesamtfläche	216,8 m²
Anzahl Zimmer	11,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Baujahr	1949
Zustand	Renovierungsbedürftig
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Dielen, Linoleum, Parkett
Kamin	
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	Nicht nötig
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

Wein, Wald, See und Berge - In Obersulm werden alle Sinne verwöhnt!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Affaltrach, einem Ortsteil der Gemeinde Obersulm, zu welcher auch die angrenzenden Ortschaften Willsbach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach und Weiler gehören. Die Kleinstadt ist eingebettet in eine einzigartige Landschaft, umgeben von Weinbergen, Wald und dem Breitenauer See. Obersulm selbst ist eine belebte Gemeinschaft! Über alle Generationen hinweg sehen sich Stadt und Bürger als eine familienfreundliche Gemeinde mit einem lebendigen Vereinsleben.

Die Gemeinde verfügt über alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, alle Bildungseinrichtungen von Grundschule bis Gymnasium, Ärzte, Apotheken und vieles mehr sind direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden.

Ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten die vielfältigen Freizeitangebote, so ist z.B. der nahegelegene, 40ha große Breitenauer See mit einem 4 km langen Seerundweg ein Eldorado für Wassersportfreunde. Segeln, Surfen, Baden und Erholen ist hier Programm! Zusätzlich bietet der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald einzigartige Wander- und Ausflugsziele direkt vor der eigenen Haustüre.

Ausgewiesene Gewerbegebiete zeigen die wirtschaftliche Stärke der Region in verschiedenen Branchen. Vor allem der traditionelle Weinbau prägt das Landschaftsbild.

Aufgrund der hervorragenden Lage ist eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz der A81 und der A6 vorhanden. Obersulm liegt an der B 39 von Heilbronn nach Mainhardt und mit den Bahnhöfen Willsbach und Eschenau sowie den Haltepunkten Sülzbach, Sülzbach Schule, Affaltrach und Wieslensdorf an der Bahnstrecke Crailsheim–Heilbronn. Seit dem Dezember 2005 fährt dort im halbstündigen Takt die Linie S4 der Stadtbahn Heilbronn von Öhringen über Heilbronn bis nach Karlsruhe.

Objektbeschreibung

Renovieren oder neu bauen!

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Werkstatt und Wohnung im Hinterhaus in Obersulm-Affaltrach bietet auf rund 190 m² Wohnfläche auf einem 632 m² großen Grundstück jede Menge Raum für kreative und individuelle Gestaltungsideen oder Sie bauen neu, laut Bebauungsplan wären bis zu drei Geschosse möglich.

Das Objekt befindet sich in einem teilrenovierten Zustand, ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause

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

ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Zwei separate Eingänge sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten, und im Dachgeschoss besteht sogar das Potenzial, den Speicher zu weiterem Wohnraum auszubauen.

Die Fenster mit Holz- und Kunststoffrahmen sind teilweise neueren Datums, doppelt bzw. dreifach verglast, drei Dachfenster wurden neu eingebaut und lassen viel Licht und Luft herein. Die Fußböden schmücken überwiegend echte Holzdielen und Fliesen.

Bereits teilweise modernisiert wurde die Elektrik, ein Starkstromanschluss ist vorbereitet, perfekt für den Anschluss einer Wallbox oder für die Ausstattung einer Hobbywerkstatt. Die Kaltwasserleitungen funktionieren einwandfrei, zudem wurden sämtliche Hauptabsperrhähne, Dachrinnen und Fallrohre erneuert.

Ursprünglich war das Haus mit einer Ölzentralheizung ausgestattet, die inzwischen entfernt wurde. Die Kupferleitungen und Heizkörper sind jedoch größtenteils noch vorhanden, sodass eine Wiederinbetriebnahme grundsätzlich möglich ist. Die Dämmung erfolgte mit Styropor- und Rigipsplatten; die Dachschrägen verfügen über ca. 8 cm Wärmedämmung und wurden ebenfalls mit Rigips verkleidet.

Ein besonderes Highlight ist das zweite Gebäude auf dem Grundstück: Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Werkstatt mit circa 62 m² Nutzfläche, im Obergeschoss eine kleine Wohnung mit circa 37 m² Wohnfläche. Die Werkstatt ist mit einer Autohebebühne ausgestattet und damit ideal für Fahrzeugpflege, Reparaturen oder handwerkliche Projekte. Durch den separaten Zugang lassen sich Wohn- und Arbeitsbereiche bequem voneinander trennen.

Die Verkehrsanschlüsse (Nah- und Fernverkehr) sind hervorragend. Schulen, Kitas sowie alle Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen.

Für schnelles Internet sorgen mehrere Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, mit Glasfaser sind sogar 2.500 MBit/s im Download möglich.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, damit Sie sich vorstellen können, wie die Immobilie möbliert aussehen könnte.

Dieses Objekt bietet die ideale Grundlage für alle, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein echtes Schmuckstück mit zusätzlichem Raum für Hobby, Beruf oder Vermietung schaffen.

Zögern Sie nicht, sich einen Eindruck vor Ort zu verschaffen und die vielen Vorteile dieser

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

außergewöhnlichen Immobilie kennenzulernen.

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

Ausstattung

Schaffen Sie sich ein Familien-Wohnerlebnis voller Behaglichkeit und Nestwärme!

Willkommen in einem Wohnhaus voller Charme und Potenzial – ein Ort, der darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt und zu Ihrem ganz persönlichen Wohlfühlzu Hause zu werden. Die großzügige Wohnfläche und der bereits zum Teil renovierte Zustand eröffnen Ihnen vielseitige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Erdgeschoss betreten Sie wahlweise durch den Vorder- oder den Hintereingang. Vom Haupteingang gelangen Sie durch einen einladenden Flur in die geräumige Diele, die über den Hintereingang sogar unmittelbar erreichbar ist. Hier findet sich ausreichend Platz für eine große Garderobe – perfekt, um Jacken, Schuhe und Taschen ordentlich zu verstauen. Gleich nebenan befindet sich ein praktisches Gäste-WC, gegenüber wartet ein helles Duschbad auf Styling und kühle Erfrischungen.

Das Wohnzimmer lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront hell und einladend. Legen Sie nach einem anstrengendem Tag einfach mal die Beine hoch und entspannen oder verbringen Sie romantische Stunden mit Ihrer/m Liebsten.

Damit es nicht bei Dosenravioli bleiben muss, ist das Erdgeschoss mit einer großzügigen Küche ausgestattet, in der sogar Platz für eine praktische Essecke vorhanden ist! Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination beherbergt frische Waren. Natürlich darf der Backofen genauso wenig fehlen wie ein Dunstabzug, der Dampf und unangenehme Gerüche filtert. Direkt angrenzend lädt ein lichtdurchflutetes Zimmer als ideales Esszimmer ein, ideal für große Runden, gemeinsame Abende oder gemütliche Familienmahlzeiten.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ob Home-Office, Hobbyraum oder Rückzugsort, hier ist Ihre Kreativität gefragt.

Über die schöne Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss. Das große und helle Schlafzimmer bietet Raum für Ihren ganz persönlichen Stil und sorgt für erholsame Nächte. Drei weitere Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer, eignen sich ideal als Kinder- oder Jugendzimmer, Arbeitsbereiche oder Hobbyräume. Ganz gleich, was Sie planen, hier ist beinahe jedes Vorhaben realisierbar.

Ein Spitzboden hält einen großzügigen Rückzugsort bereit, der sich perfekt als stylisches Home-Office, gemütliche Leseecke oder eigener Bereich für Teenager eignet – vielleicht sogar als

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

kleiner Partyraum.

Als zusätzliches Highlight bereichert ein weiteres Gebäude das Grundstück: Im Erdgeschoss befindet sich eine große Werkstatt mit Autohebebühne, einem Büroraum und einem Lagerraum, ideal für Autofans, Tüftler, Handwerker oder alle, die viel Stauraum benötigen. Ein separater Lagerraum ergänzt das Angebot.

Im Obergeschoss rundet eine charmante Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Duschbad das Gesamtpaket ab. Ob für Teenager, Gäste, die Schwiegermama oder als vermietete Einheit zur Aufbesserung des Haushaltsbudgets, durch den separaten Zugang bleibt Privatsphäre garantiert und die Nutzung ist flexibel.

Raffiniert und kompakt - hier wird Ihnen beides geboten! Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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](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

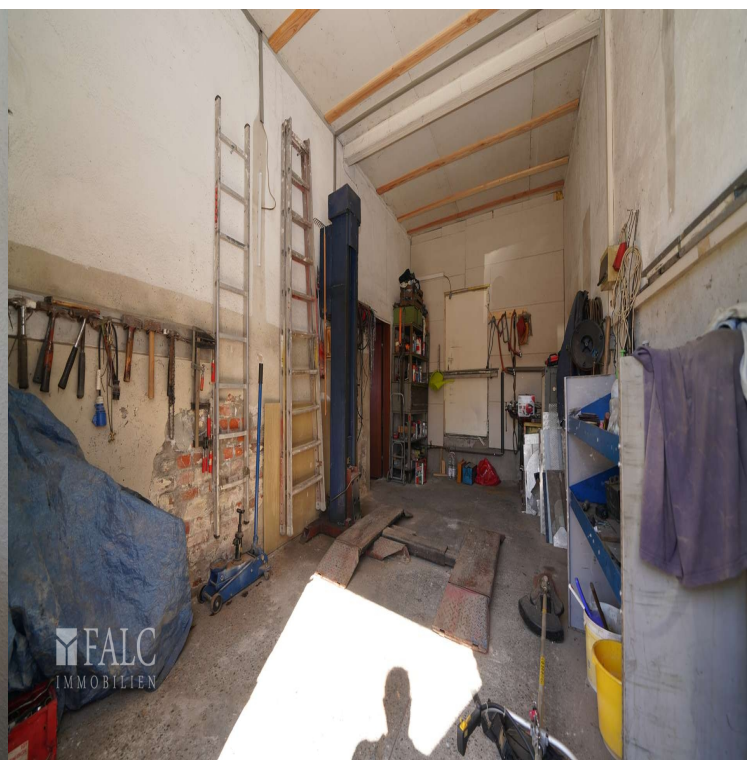
[Online ansehen](#)



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](#)



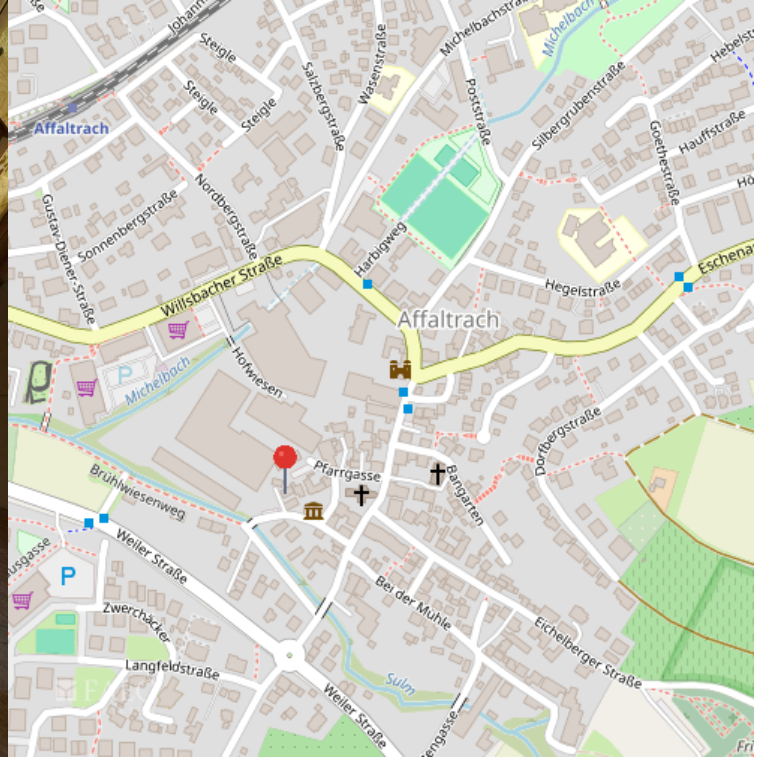
WP



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

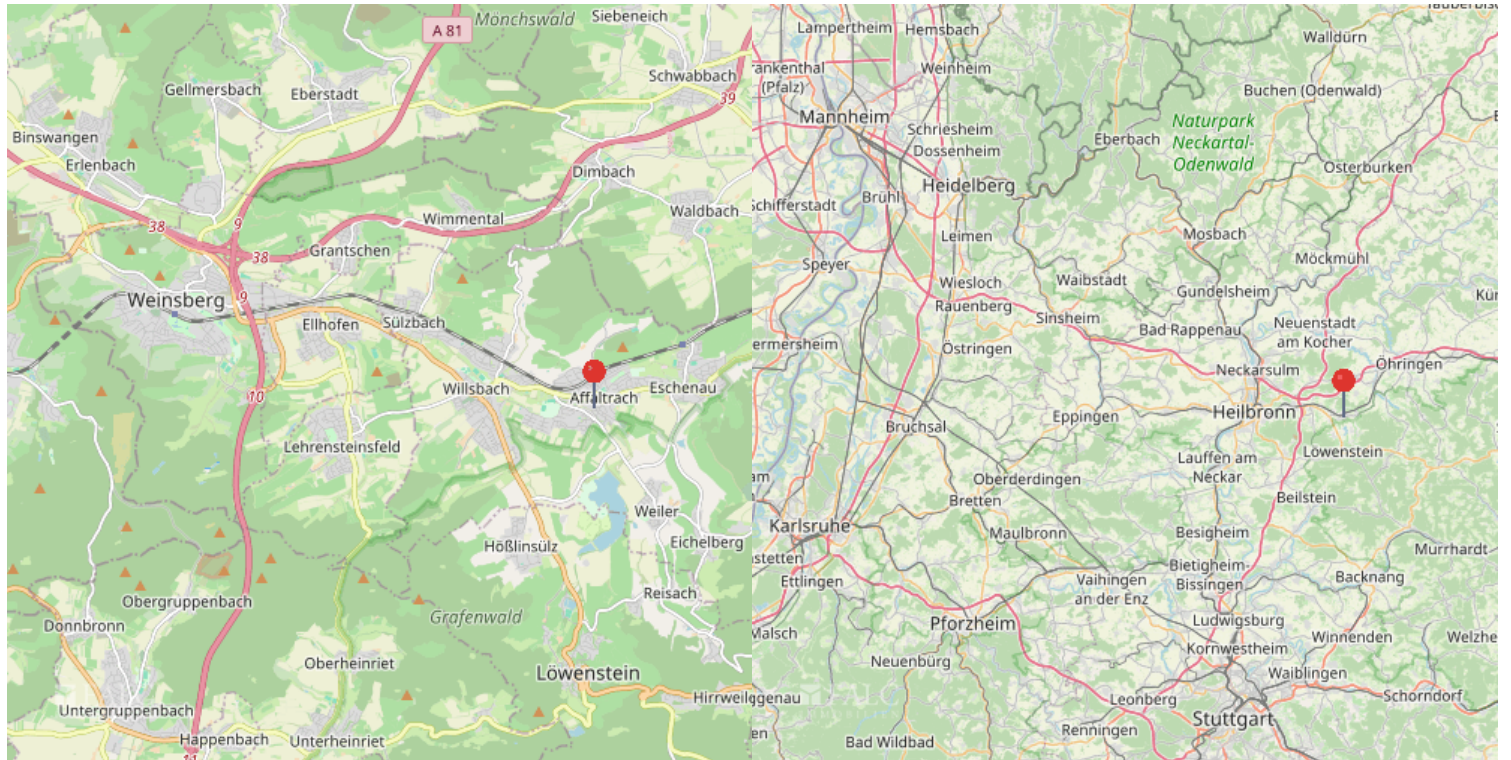
[Online ansehen](#)



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](#)



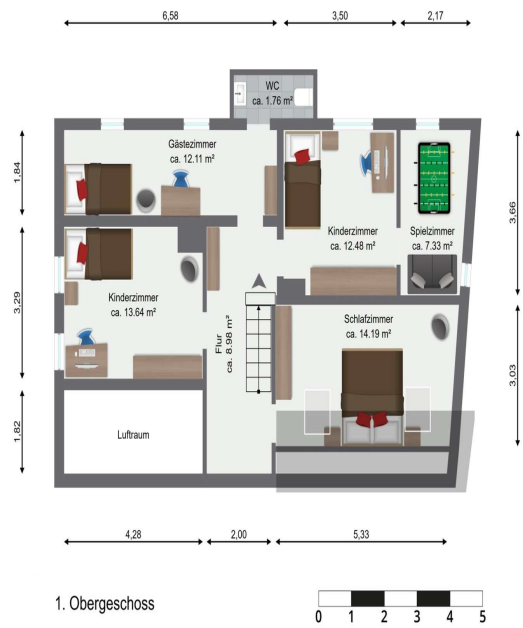
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

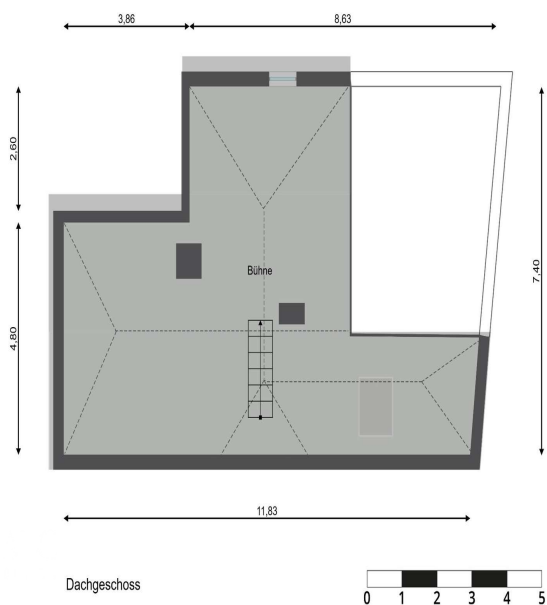


WP Immo Manager

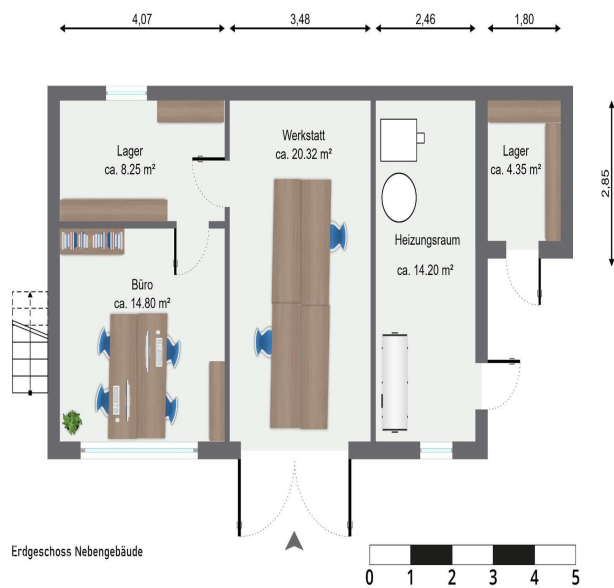
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



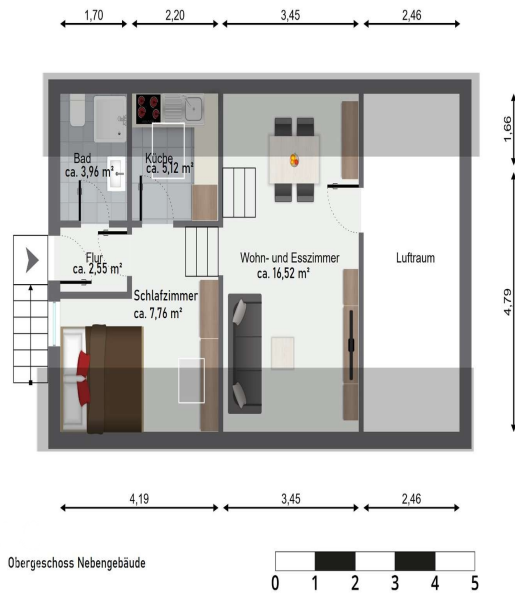
Media-Store.net

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](#)