



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-81827

Dürfen wir vorstellen? Ihr Traumhaus! - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis
Kaufpreis pro m²
Provision

495.000,00 €

1.858,00 €

**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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	266,0 m²
Grundstücksfläche	779,0 m²
Gesamtfläche	305,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.11.2034
Energiekennwert	91.3 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	28.11.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Obrigheim - Fachwerk und Innovation

Die Gemeinde Obrigheim liegt an der Burgenstraße an den Ausläufern des Odenwaldes am Westufer des Neckars

Noch in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts ein Straßendorf, bestand aus der Hauptstraße und rechtwinklig von ihr abzweigenden Gassen. In den letzten 30 Jahren wurde die Hauptstraße zum Geschäfts- und Verwaltungszentrum ausgebaut. Der Ortsteil Obrigheim hat sich in den vergangenen 50 Jahren vom Ortskern aus nach allen Richtungen beträchtlich erweitert. Durch die Sanierung der alten Ortskerne und die Neubaugebiete in Asbach, Mörtelstein und Obrigheim stellt sich Obrigheim als attraktive und schmucke Wohngemeinde dar.

Obrigheim ist ein Ort mit verstärkter Siedlungstätigkeit und mit regional bedeutsamer Industrie. Seine Wirtschaftsstruktur ist breit gefächert. Sie umfasst neben Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Industriebranchen Metall- und Kunststoffverarbeitung, Druck und Unterhaltungselektronik. Für eine weitere gedeihliche Entwicklung werden sich mit der Realisierung des Technologieparks Neckar-Odenwald -"TECH-N-O" weitere Chancen eröffnen.

Die angepriesene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Asbach mit viel Grün.

Die wichtigste Anbindung in dieser Umgebung ist die Bushaltestelle Asbach, Schule, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, etwa 300 Meter entfernt. Hier profitieren Sie von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch die Mobilität ohne ein eigenes Fahrzeug besonders erleichtert wird.

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

Für die jüngsten Familienmitglieder ist der Evangelische Kindergarten Asbach nur rund 300 Meter entfernt erreichbar. Diese Nähe ist besonders vorteilhaft für Familien mit kleinen Kindern und sorgt für ein stressfreies Alltagserlebnis.

Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls nicht weit entfernt, was die Lebensqualität in dieser Region weiter hebt. Der Wanderparkplatz an der Freizeitanlage Neurott ist nur etwa 300 Meter entfernt und bietet Zugang zu erholsamen Spaziergängen in der Natur oder sportlichen Aktivitäten.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, Teil einer engen Gemeinschaft zu werden. Die demografischen Daten deuten auf eine lebendige Nachbarschaft mit einem ausgewogenen Altersdurchschnitt und einer jüngeren Bevölkerungsstruktur hin. Die geringe Leerstandsrate spricht für eine hohe Attraktivität dieses Wohngebietes.

Insgesamt bietet diese Lage einen idealen Mix aus Ruhe und naher Anbindung an wichtige Einrichtungen und bietet somit eine hervorragende Wohnqualität für Familien und Pendler.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein Zuhause, das der ganzen Familie Raum gibt und zugleich höchsten Ansprüchen gerecht wird? Einen Ort, an dem Großzügigkeit, Komfort und eine angenehme Umgebung harmonisch zusammenspielen?

Dann lohnt sich ein Blick auf dieses, von Andreas Franzke von FALC Immobilien angebotene charmante Einfamilienhaus im idyllischen Obrigheim, im Ortsteil Asbach.

Auf einem ca. 779 m² großen Grundstück wurde das Haus im Jahr 1999 erbaut und bietet mit rund 266 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Lebensentwürfe. Verteilt auf zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss eröffnet sich hier ein durchdachtes Raumkonzept mit zahlreichen Möglichkeiten. Durch die leichte Hanglage verfügt das Untergeschoss über zusätzliches Wohnraumpotenzial. Ein Balkon, ein einladender Wintergarten, eine Terrasse sowie der großzügige Garten schaffen vielfältige Lieblingsplätze im Freien. Die im Haus integrierte Garage mit Werkstatt bietet praktischen Komfort, ergänzt durch einen weiteren Stellplatz, der seit 2023 zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten und in den Wintergarten – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer zur Nutzung als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und WC runden diese Ebene ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich und einem großen Schlafzimmer, beide mit Zugang zum Westbalkon. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ergänzt durch ein helles Tageslichtbad mit Eckwanne und separater Dusche.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Hobbyraum, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizraum zur Verfügung. Die große Garage ist direkt vom Haus aus zugänglich; zudem wurde bereits der Bau eines Carports vorbereitet.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Isolierverglaste Fenster mit farblich abgestimmten Holzrahmen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, integrierte Deckenspots schaffen auch am Abend eine stimmungsvolle Atmosphäre. Die Wohnräume sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, im Wohnzimmer unterstreicht hochwertiges Laminat in warmer Holzoptik das behagliche Ambiente.

Die Kombination aus großzügigem Wohnen und einer ruhigen, zugleich gut angebundenen Lage



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen. Ein Glasfaseranschluss befindet sich bereits an der Grundstücksgrenze und schafft beste Voraussetzungen für eine schnelle Internetanbindung.

Bitte beachten Sie, dass Bilder aufgrund der Privatsphäre gestaged wurden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann lehnen Sie sich entspannt zurück und besichtigen das Haus mit unserem exklusiven 360 Rundgang: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3130189>

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

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Über eine weiße Tür mit Glaselement betreten Sie Ihr neues Zuhause und finden sich in einem breiten, hellen Flur wieder. Übersichtlich und ordentlich bleibt es hier dank ausreichend Platz für Garderobenmöbel, die Ihre Jacken, Taschen und Schuhe beherbergen. Linker Hand befindet sich praktischerweise ein Tageslichtbad mit Dusche und WC.

Rechter Hand lockt der Essbereich im Erker-ähnlichen Bereich des offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzepts. Eine große Fensterfront bietet Zugang zur großzügigen Terrasse mit elektrischer Markise und Ihrem Garten.

Ihre Terrasse... Ihr Garten... Ihre unvergesslichen Stunden! Zu jeder Jahreszeit wird Ihnen hier viel Freude bereitet! Im Winter wird der Schneemann zum Familienmitglied, im Frühling sind Sie mit der erwachenden Natur verbunden, im Hochsommer gibt es Platz für ein Planschbecken und im Spätsommer werden Grillabende mit Freunden zu einer schönen, bleibenden Erinnerung.

Lange Kuschelstunden mit der oder dem Liebsten am Kachelofen oder feuchtfröhliche Spieleabende mit Freunden, der große, gemütliche Wohnzimmerbereich besticht zusätzlich mit Zugang zum Wintergarten, verlegen Sie den Sonntagsbrunch doch einfach mal windgeschützt hierher.

Die moderne Küchenzeile in U-Form lockt mit ausreichend Stauraum in warmer Holzoptik, einem Einbaukühlschrank, einer Spülmaschine, einem Backofen auf Körperhöhe und einem edlen Induktionskochfeld mit passendem Dunstabzug. Dies lässt das Koch- und Backherz höher schlagen und verbleibt in der Immobilie. Eine kleine Theke sorgt für Kommunikation mit der Familie, während Sie Ihren Lieben einen Snack zaubern.

Ein geschickt geschnittenes Zimmer, hell und freundlich, eignet sich als Schlaf- oder Gästezimmer mit Zugang zum Garten. Ein weiteres Zimmer kann ebenfalls als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Über die offene, moderne Buchholz-Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit Studio-ähnlichem Zimmer mit Klimaanlage und Anschluss zum Westbalkon. Gönnen Sie sich hier ein Gläschen Wein und schauen Sie zu, wie der Tag ausklingt.

Ebenfalls Zugang zum Balkon haben Sie vom einem weiteren Zimmer aus. Momentan als Ankleide genutzt, besteht die Möglichkeit zur Trennung, sodass sich hier ein weiteres Schlafzimmer ergibt.

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

Zwei etwa gleich große Zimmer bieten sich als Kinderzimmer an. Selbstverständlich bieten sie auch die Möglichkeit als Ankleide-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Richten Sie sich ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen ein.

Schaumkronen ahoi: Ein geschmackvolles Träumchen, das Sie zum Entspannen einlädt, wartet in Weiß mit warmen Beigetönen, harmonierend mit der warmen Holzvertäfelung an der Decke. Eine ebenerdige Dusche für die Erfrischung zwischendurch und eine große Eckbadewanne für ausgiebige Schaumbäder werden ergänzt durch ein WC und ein großes Waschbecken. Durch das Fenster stylen Sie sich bei Tageslicht.

Im Untergeschoss finden Sie einen großen Hobbyraum, ein modern gehaltenes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und WC komplettiert dieses Séparée für den Teenie oder die Schwiegermutter. Ein Hauswirtschaftsraum erleichtert die Haushaltspflichten, lässt auch größere Einkäufe zu und unansehnliche Gegenstände wie Besen oder Staubsauger verschwinden, direkt daneben befindet sich der Heizungsraum. Eine Werkstatt in der Garage, die Sie nach Ihrem Bedarf einrichten können, lässt das Handwerker-Herz höher schlagen, den Hausanschlussraum finden Sie nebenan.

Sie können es kaum erwarten? Dann nehmen Sie es jetzt in die Hand, investieren Sie in eine glückliche, sorglose Zukunft und vereinbaren Sie mit uns 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.

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

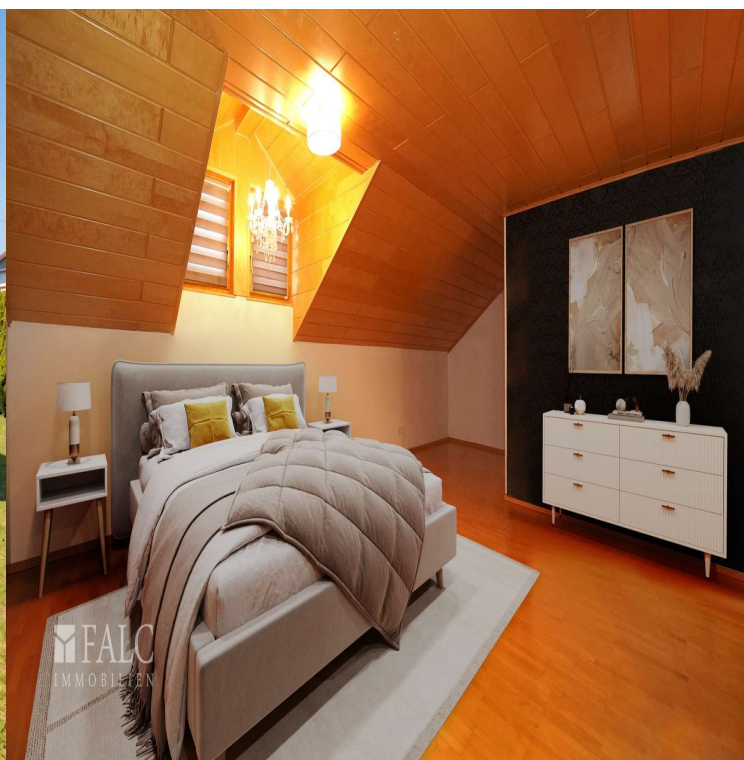
[Online ansehen](#)



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

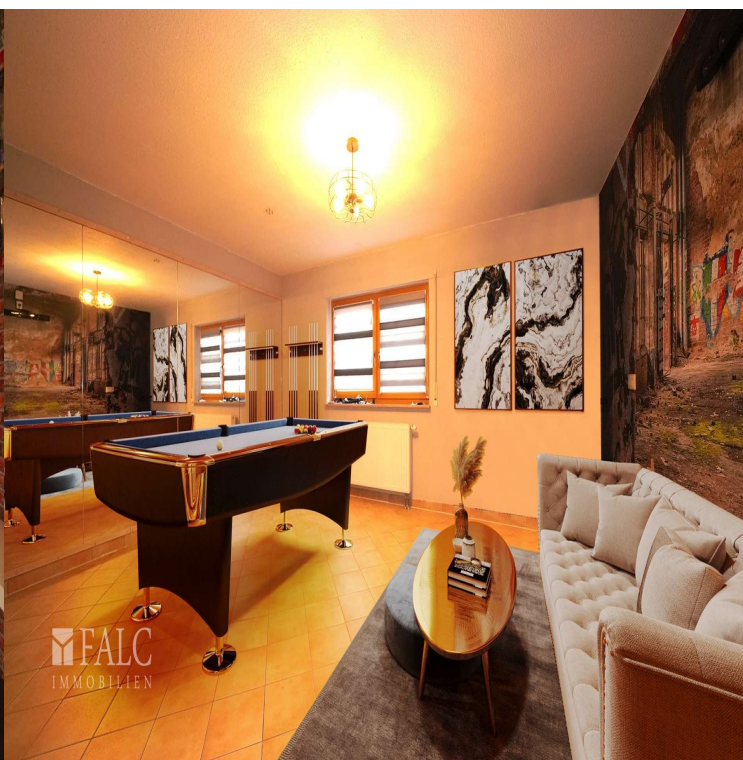
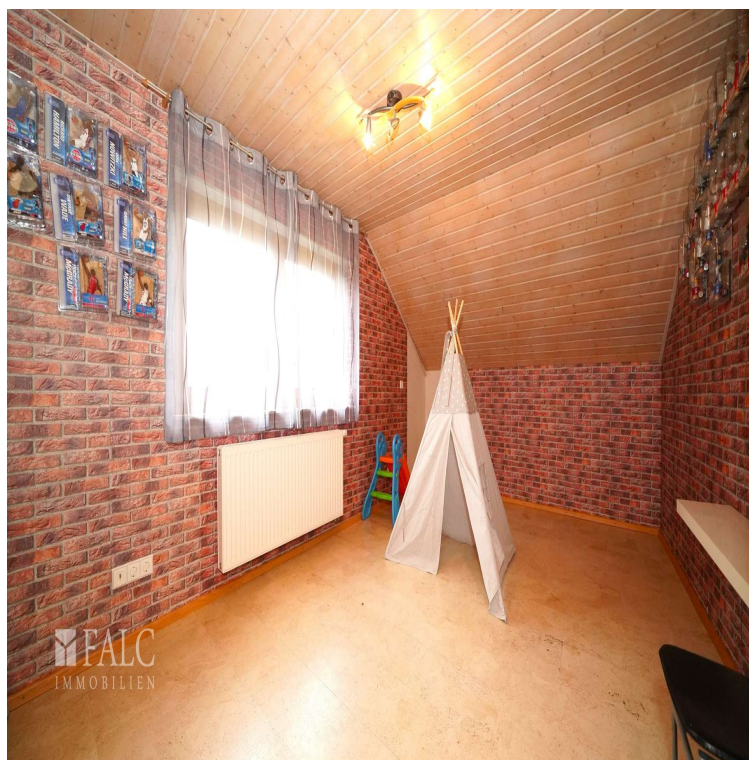
[Online ansehen](#)



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

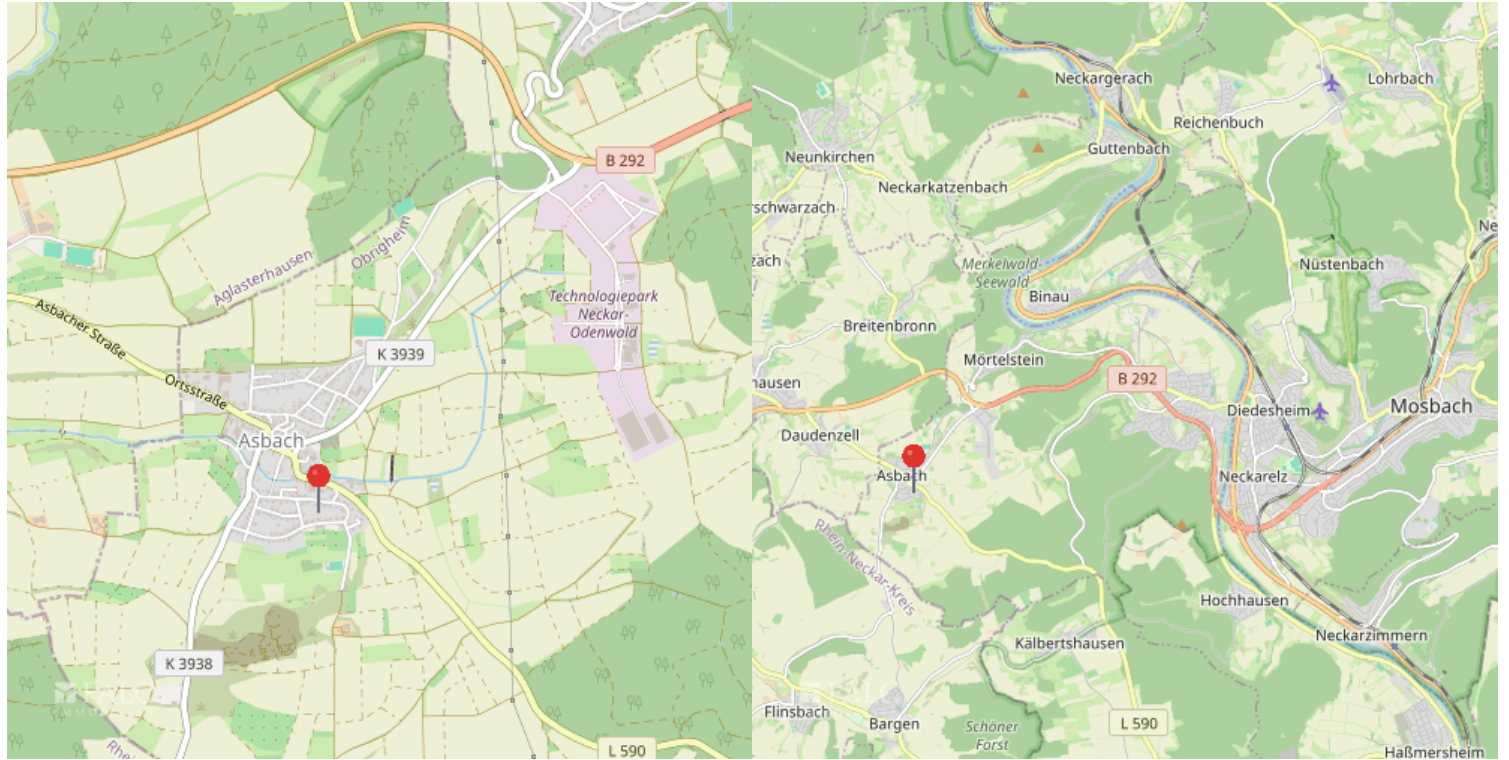
[Online ansehen](#)



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

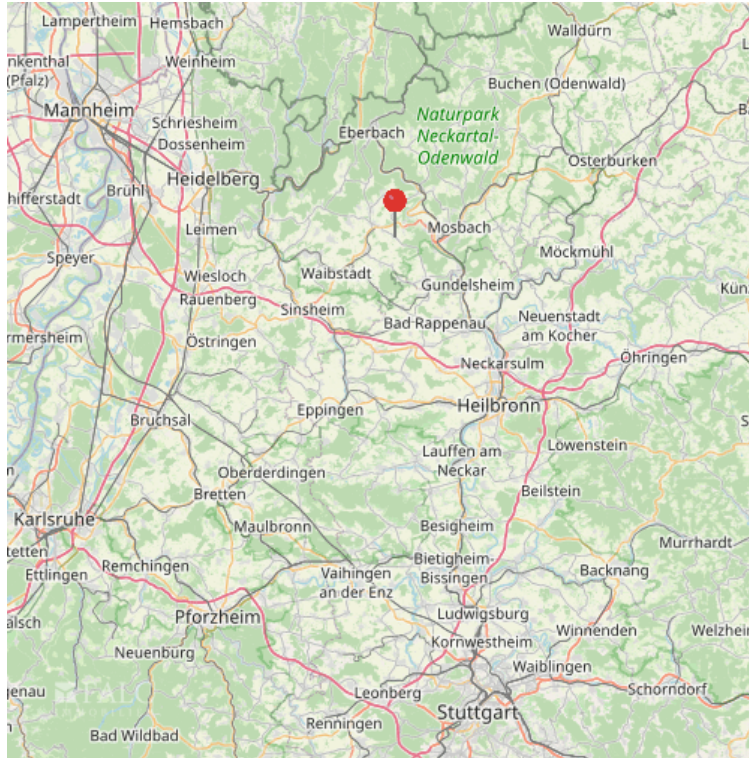
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

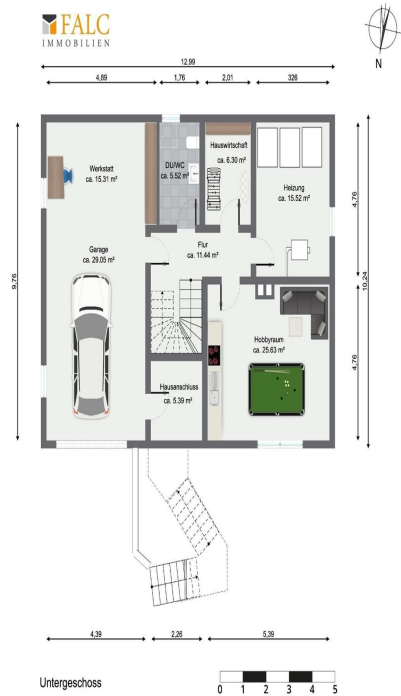
[Online ansehen](#)



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](#)