



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THB-55096

**Modernisiertes Bauernhaus mit neuem Wohlfühlbad!  
3D-Rundgang - Jetzt besichtigen!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**361.000,00 €**  
**2,95% 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>173,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>550,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>01.03.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>154,4</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>02.03.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**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*

***Inmitten einer lebenswerten und wachsenden Gemeinschaft glänzt diese Wohnimmobilie durch ihre hervorragende Lage.***

***Mit freundlichen Nachbarn, darunter viele Familien mit Kindern und gleichzeitig einer ausgewogenen Anzahl an Senioren, bietet diese Adresse eine harmonische und altersgerechte Umgebung für jeglichen Lebensabschnitt. Der harmonische Ausgleich von Jüngeren und Älteren spricht nicht nur für die hohe Lebensqualität hier, sondern unterstreicht ebenso den generationsübergreifenden Charme, den diese Wohngegend verspricht. Darüber hinaus ist die Region geprägt durch einen sehr geringen Leerstand, was unterstreicht, dass alle, die hierherziehen, auch lange bleiben möchten.***

***Die strategische Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten ermöglicht eine komfortable Nahversorgung. Alle Bedürfnisse des täglichen Lebens können in kürzester Zeit erfüllt werden. Der Marmara Markt, der nur 282 Meter entfernt ist, und Rewe, der in 343 Metern sowie der Netto welcher in 1100m erreichbar ist, zeugen von der exzellenten Infrastruktur. Ergänzt wird dies durch enge medizinische Versorgung, denn bereits in 223 Metern Entfernung befindet sich die Praxis von Götz Soeder und in nur wenigen Metern mehr das Ärzteteam Dr. Burth & Dr. Boellaard***

***Der öffentliche Personennahverkehr ist auf einem beachtlichen Niveau. Diverse Verkehrsverbindungen wie die Bushaltestelle "Herbertingen Viehmarktplatz", nur ca. 247 Meter entfernt, ermöglichen eine flexible Mobilität und stellen sicher, dass Sie in kurzer Zeit Ihr gewünschtes Ziel erreichen können. Die Bahnstation Herbertingen Ort ist ebenfalls in nur 546 Meter zu erreichen und stellt eine sehr gute Anbindung an größere Städte sicher. Ebenfalls überzeugend ist die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Autobahnen, die eine schnelle und unkomplizierte Mobilität ermöglichen.***

***Sport- und Freizeitaktivitäten kommen hier auch nicht zu kurz. Fußläufig erreichbare Sportanlagen wie die Alemannenhalle in 407 Meter Entfernung geben Raum für aktive Stunden und steigern die allgemeine Lebensqualität. Des Weiteren laden die Spielplätze in der Nachbarschaft, die Sie alle innerhalb von 834 Metern erreichen, zum fröhlichen Spielen ein und stärken den sozialen Zusammenhalt innerhalb der kleinen und großen Nachbarschaft.***

***Die vielen Grünflächen in der Umgebung bereichern das Leben zusätzlich und tragen zu einer hohen Gesundheitsqualität bei. Sie bieten den idealen Raum für einen erholsamen Spaziergang, zum Durchatmen und zum Energie tanken.***

***Insgesamt ist die Lage dieser Immobilie durch eine hervorragende Infrastruktur, eine lebendige und harmonische Nachbarschaft und eine strategisch ausgewogene Nähe zu sämtlichen Lebensbereichen geprägt, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität garantieren.***

**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

## Objektbeschreibung

*Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum, ländlich und doch zentral, im charmanten Herbertingen. Dieses ehemalige Bauernhaus (mit Wohn,- und Ökonomieteil) wurde im Jahr 1900 erbaut und im Laufe der Jahre 2001 bis 2009 sorgfältig renoviert und modernisiert.*

*Ca. 550 Quadratmetern Grundstück, mit einem liebevoll angelegten und gepflegten Garten. Ihr neues Zuhause verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 173 Quadratmetern, 7 Zimmer, 2 Bäder, eine Einbauküche, ein Keller, ein Abstellraum und ein Gäste-WC. Die Immobilie erstreckt sich über 2 Etagen sowie einem teil ausgebauten Dachspitz und bietet somit genügend Platz für die ganze Familie.*

*Das Erdgeschoss beherbergt den gemütlichen Wohnbereich mit einem rustikalen Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die Einbauküche ist im Landhausstil gehalten und verfügt über alle notwendigen Geräte. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderbaren Blick in den Garten.*

*Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlafzimmer, ein Büro und eine Ankleide, Wäscheraum und das Bad, welches mit einer begehbaren Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Auch hier sorgen große Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre.*

*Besonders hervorzuheben ist der eingezäunte und durch Hecken sightgeschützte einladende Garten, der zum Verweilen einlädt und in den warmen Monaten zum Zentrum des familiären Lebens wird. Hier können Sie inmitten der Natur entspannen, Ihre Kinder spielen lassen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen. Die Terrasse mit ca. 25m<sup>2</sup> Fläche ist überdacht, so bietet dies einerseits Schutz bei Regen und andererseits ein schattiger Bereich. Genießen Sie hier Ihr Morgenkaffee, während Sie die ersten Sonnenstrahlen des Tages einfangen, oder lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen und blicken Sie auf Ihre neue Heimat.*

*Weiterhin gibt es weinen weitere Überdachung im Garten, Perfekt für einen Whirlpool, überdachten Spielbereich für Kinder oder für Ihren Traum der Outdoorküche?*

*Weiterer Stauraum wird durch den zum Objekt gehörenden Keller geboten. Ob als Abstellraum oder Weinkeller – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und lassen viel Raum für individuelle Bedürfnisse.*

*Lassen Sie sich von der Qualität dieser traumhaften Immobilie überzeugen nutzen Sie unseren 3D-Rundgang vorab und vereinbaren Sie danach schnell einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken.*

## Ausstattung

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

**Das ehemals landwirtschaftliche Gebäude wurde ca. 1900 errichtet und 1966 umgebaut. Die Außenmauern des Hauses sind mit einer Breite zwischen 56 bis 63cm das tragende Gerüst des Hauses.**

**Im Zeitraum Hauptzeitraum von 2001 - 2009 sowie auch bis zuletzt wurden umfangreiche Sanierung,- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:**

- 1998 und 2001 wurden 2-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut 2003 und 2021 wurden weitere 3-fach verglaste Fenster bei Umbauarbeiten ergänzt.
- 2001 das Obergeschoss wurde mit 20 cm Innendämmung versehen ebenfalls wurden die ausgebauten Räume im DG mit einer Sparrendämmung und Dampfsperre versehen.
- 2001 die Haustüre vorne sowie die Terrassentüre im EG wurde erneuert.
- 2003 wurde die Nebeneingangstüre hinter dem Haus im Anbau erneuert.
- 2000 / 2001 wurden die Sanitär- und Elektroinstallation modernisiert. Die Sanitärbereiche im EG wurden 2009 und das Bad im OG 2021 vollständig neu und sehr modern gestaltet.
- 2002 wurde eine Küche im Landhausstil mit hochwertige Elektrogeräten eingebaut
- 2002 wurde ein Kachelofen im Wohnbereich installiert, welcher an kalten Tagen für eine ganz besondere Wohlfühlatmosfera sorgt.
- 2005 wurde das EG Gäste-WC erstellt / erneuert.
- 2009 wurde das EG Gäste Bad erstellt / erneuert.
- 2013 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert.
- 2019 wurde die Außenfassade nochmals gestrichen.
- 2021 wurde ein weiteres Highlight des Hauses erstellt, welches zweifelsfrei das neue Wellness-Bad im OG ist. Es verfügt über moderne Fliesen, eine Fußbodenheizung, eine Dusche, eine Badewanne sowie ein weiteres WC.

**Die Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit Parkett- und Korkbelägen ausgestattet, die Wände sind verputzt.**

**Die seit 2006 auf dem Gebäude befindliche PV-Anlage (10,75 kwp) ist ein weiteres Highlight und bereits im Kaufpreis enthalten!**

**Der Einspeisungsvertrag mit der EnBW läuft aktuell noch bis 31.12.2026 mit einer Vergütung von 51,8 ct/kWh. Die Anlage brachte in den vergangenen Jahren im Durchschnitt ca. 10.500 kwh p.a. , was einer aktuellen Vergütung von 461,00 €/mtl. entspricht und sicherlich eine gute Finanzierungsunterstützung darstellt.**

**Als weiteren Hinweis zum errechneten Energiebedarf im Energieausweis lag der tatsächliche Gasverbrauch im Jahr 2021/22 bei 11.150 kwh im Vergleich.**

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*

## **Sonstiges**

*Alles in allem bietet Ihnen diese Immobilie ein vielfältiges und attraktives Gesamtpaket - ein Zuhause in angenehmer Umgebung, mit guter Infrastruktur und hohem Wohlfühlpotential. Wir freuen uns, Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Details sowie Besonderheiten des Objekts vorstellen zu dürfen.*

*=> Bei Kontaktaufnahme geben Sie bitte immer die VOLLSTÄNDIGE Adresse und Rufnummer an.  
<=*

*Alle Objektangaben beruhen auf Angaben und Mitteilungen der Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über FALC Immobilien Markdorf - Thorsten Bischoffberger.*

*Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Eine Haftung für die Wohn- und Nutzflächenberechnung zw. über die Angaben hierzu, wird nicht übernommen. Die verbauten Baumaterialien wurden aus den Baubeschreibungen entnommen oder durch den Eigentümer mitgeteilt. Eine Haftung für den genauen Verbau der Materialien kann nicht übernommen werden. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*In Summe wird eine Courtage inkl. MwSt. von 2,95 % fällig, sofern ein notarieller Kaufvertrag zustande kommt. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.*

*Wir behalten uns vor, je nach Nachfrage bei diesem Objekt ein Angebotsverfahren durchzuführen, welches in digitaler oder Offline-Form stattfinden kann. Ein Angebotsverfahren ist keine Auktion und keine Versteigerung. Die Immobilie kann nach Besichtigung gegen Gebot erworben werden. Am Ende des Angebotsverfahrens steht kein Zuschlag wie bei einer Versteigerung, sondern ein normaler Immobilienkaufvertrag beim Notar zum Höchstgebotspreis, wenn der Eigentümer diesen akzeptiert.*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren kompletten Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.*

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro:*

*FALC Immobilien - Thorsten Bischoffberger  
Ravensburger Str. 18, 88677 Markdorf  
Mobil: 0173 / 67 00 348*

**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*

**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)

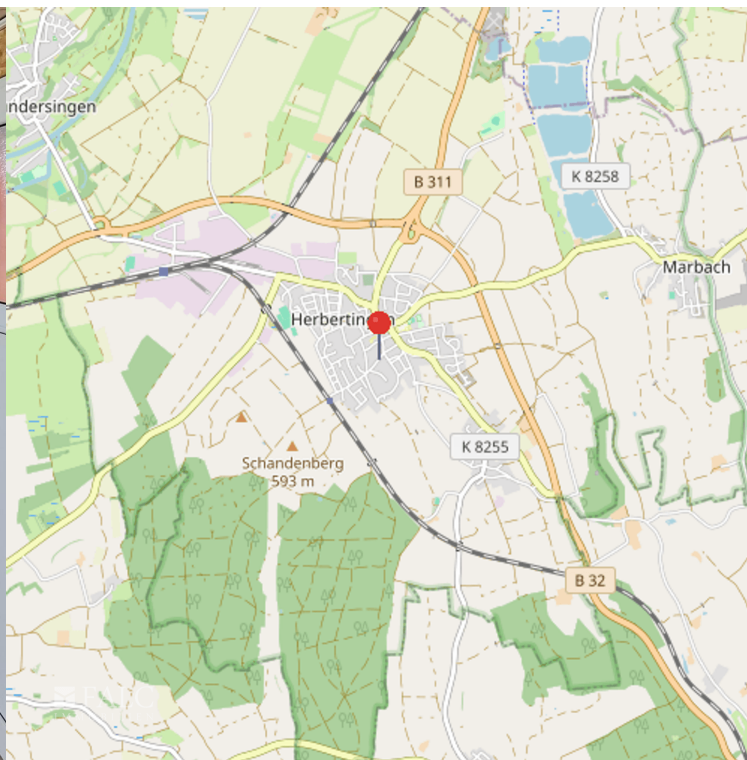
[Online ansehen](#)



WP 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

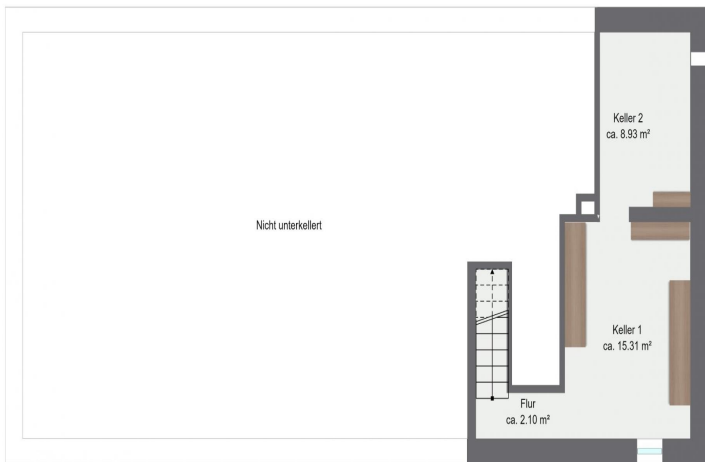


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)