



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-TL-71176

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

498.000,00 €
3,57% inkl. 19% MwSt. 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	188,1 m²
Grundstücksfläche	964,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1955
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Öl
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Binau ist eine zum Neckar-Odenwald-Kreis gehörende Gemeinde in Baden-Württemberg.

Binau liegt eingebettet in eine langgestreckte Schleife des Neckars zwischen dem Hohen und dem Kleinen Odenwald. Das Gemeindegebiet liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald.

Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn von Norden) Neckargerach, Mosbach und Obrigheim, alle im Neckar-Odenwald-Kreis.

Binau liegt an der „Neckartalbahn“ (Heidelberg–Bad Friedrichshall), die seit 2003 von der S-Bahn RheinNeckar halbstündlich bedient wird. Daneben gibt es Busverbindungen nach Mosbach/Eberbach. Durch die am Ufer verlaufende Bundesstraße ist der Ort vom Fluss getrennt.

Binau verfügt über eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in den Nachbarorten besucht werden.

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

Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und wunderschönem Garten.

Das 1955 gebaute und besonders energiesparende Einfamilienhaus bietet Ihnen einzigartige Entfaltungsmöglichkeiten auf imposanten 188 m² Wohnfläche über drei Etagen mit 6,5 Zimmern, eine Küche und ein Bad, ein Gäste-WC sowie einer Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, einer Küche und ein Bad.

Die exklusive und elegante Ausstattung ermöglicht Ihnen Wohnen auf höchstem Niveau mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Auf der geräumigen Terrasse, den beiden Balkonen und dem großen Garten können Sie dem Alltag entfliehen und die Sonne in vollen Zügen genießen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herz des Hauses. Der komplett offen gehaltene lichtdurchflutete Wohnbereich vereint das beeindruckende Wohn- und Esszimmer mit schönem Kaminofen und die angrenzende offene Küche mit Kochinsel. Die Küchengeräte sind sehr hochwertig und in einem guten Zustand. Zusätzlich gibt es noch ein kleines WC mit Waschbecken. Von dieser Etage aus gelangen Sie auch in den Keller sowie in das OG des Hauses.

Ihrer Phantasie bei der Inneneinrichtung des Wohnraumes sind keinerlei Grenzen gesetzt. Alles ist in edlem und zeitlosen Design gehalten. Die großen Panoramafenster bieten einen traumhaften Blick in den Garten und begünstigen den Lichteinfall für eine ideale Wohnqualität. Der Kaminofen verleiht dem Raum auch an kalten Tagen eine angenehme Wärme.

Vom Esszimmer gelangen Sie auf die schöne Terrasse und in den großen Garten.

Das Obergeschoss verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Zusätzlich gibt es noch einen großen Abstellraum der individuell genutzt werden kann. Von einem Schlafzimmer aus gelangen Sie auf einen weiteren, kleinen Balkon. Alle Zimmer sind sehr geräumig und wunderbar hell.

Zum Haus gehört eine ebenso elegant ausgestattete Einliegerwohnung. Diese besteht aus einem Wohnzimmer, einer neuwertigen Küche, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und WC. Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang (Wendeltreppe zum Dachgeschoss).

Aktuell befinden sich 3 Stellplätze vor dem Haus. Dahinter verfügt das Anwesen über 2 Carport-Stellplätze. Das angrenzende Nebengebäude verfügt über eine Einzelgarage.

Zusatz: Energieausweis liegt zur Besichtigung vor!

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

Das Wohnhaus wurde durchgehend saniert und modernisiert. Folgende Sanierungsarbeiten wurden seither durchgeführt:

2021:
Erneuerung der Böden / Wände und Decken
Umgestaltung des Grundrisses im Erdgeschoss (offene Raumeinteilung)
Erneuerung Estrich im EG
Erneuerung der Fenster + Eingangstüre (doppelverglaste Kunststofffenster)
Teilweise Fliegengitter verbaut
Teilweise elektrische Rollläden verbaut
Gestaltung der Terrasse mit Überdachung
Bau eines zusätzlichen Eingangs (Wendeltreppe) zur Einliegerwohnung
Erneuerung der Außenanlage (Einfahrt/Hof)
Einbau Klingelanlage mit Videofunktion
Leerrohr Glasfaseranschluss liegt im Haus
Neuer Anstrich Fassade

2017/2018:
Neue Dacheindeckung (Ziegel)

Die Aufteilung auf einen Blick:

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste WC, überdachte Terrasse, Kamin, Garderobe

Obergeschoss: 1 Kinderzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Abstellraum, Balkon

Dachgeschoss / Einliegerwohnung: Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit WC

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat einen separaten Hauseingang (Wendeltreppe).

Das Anwesen verfügt über ein Nebengebäude samt Garage und Werkstatt, 2 Carports sowie weitere Stellplätze im Außenbereich (Hof)

Fenster: Doppelglas-Iso-Kunststoff-Fenster
Öltanks: 10.000 Liter

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. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Thomas Lunzer

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Mosbach:

Anton-Gmeinder-Straße 29

74821 Mosbach

Wir freuen uns auf Sie!

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

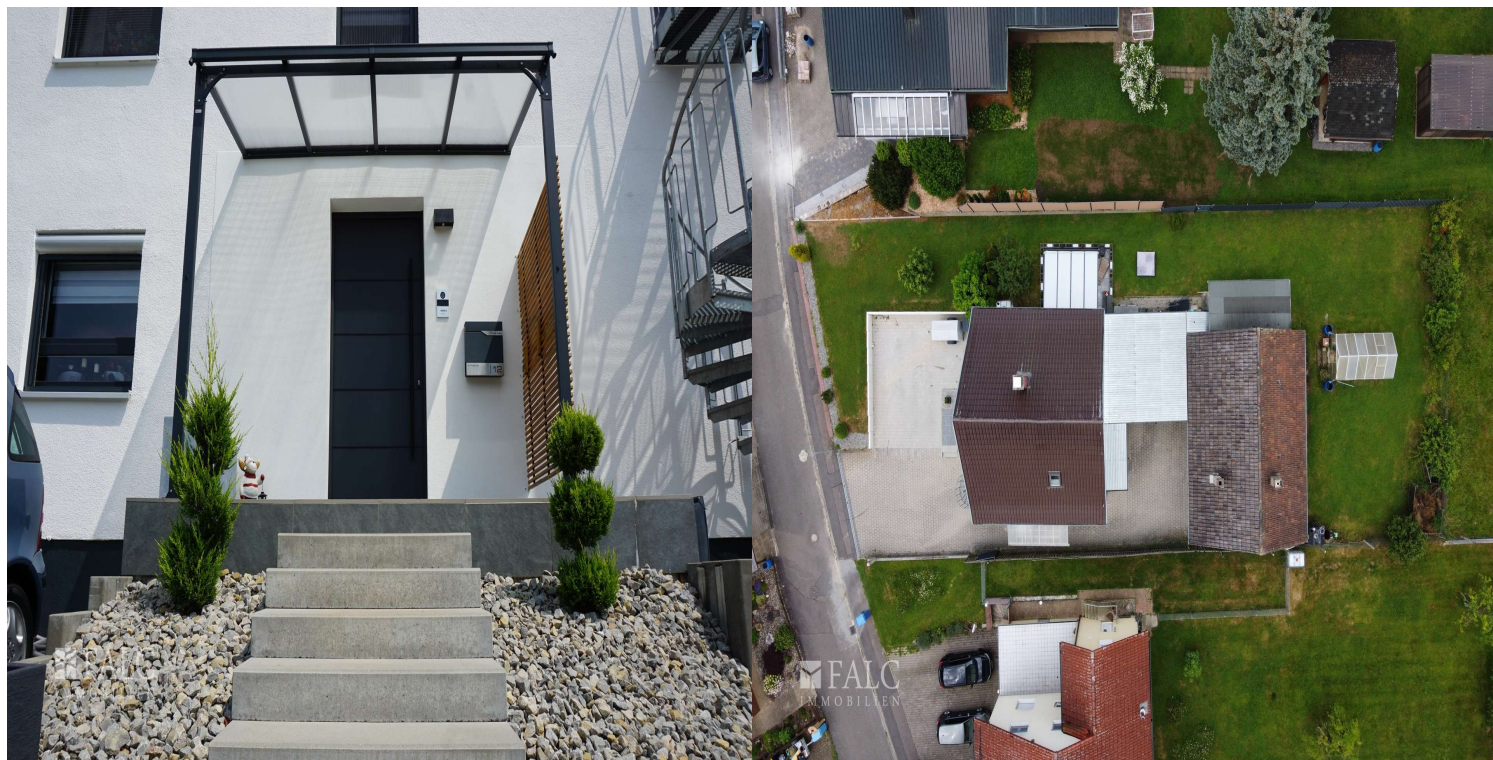
[Online ansehen](#)



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](#)



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](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](https://www.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](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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



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

FALC
IMMOBILIEN

1,30 3,43 1,38 4,25



FALC
IMMOBILIEN

0,83 1,51 3,34
1,93



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

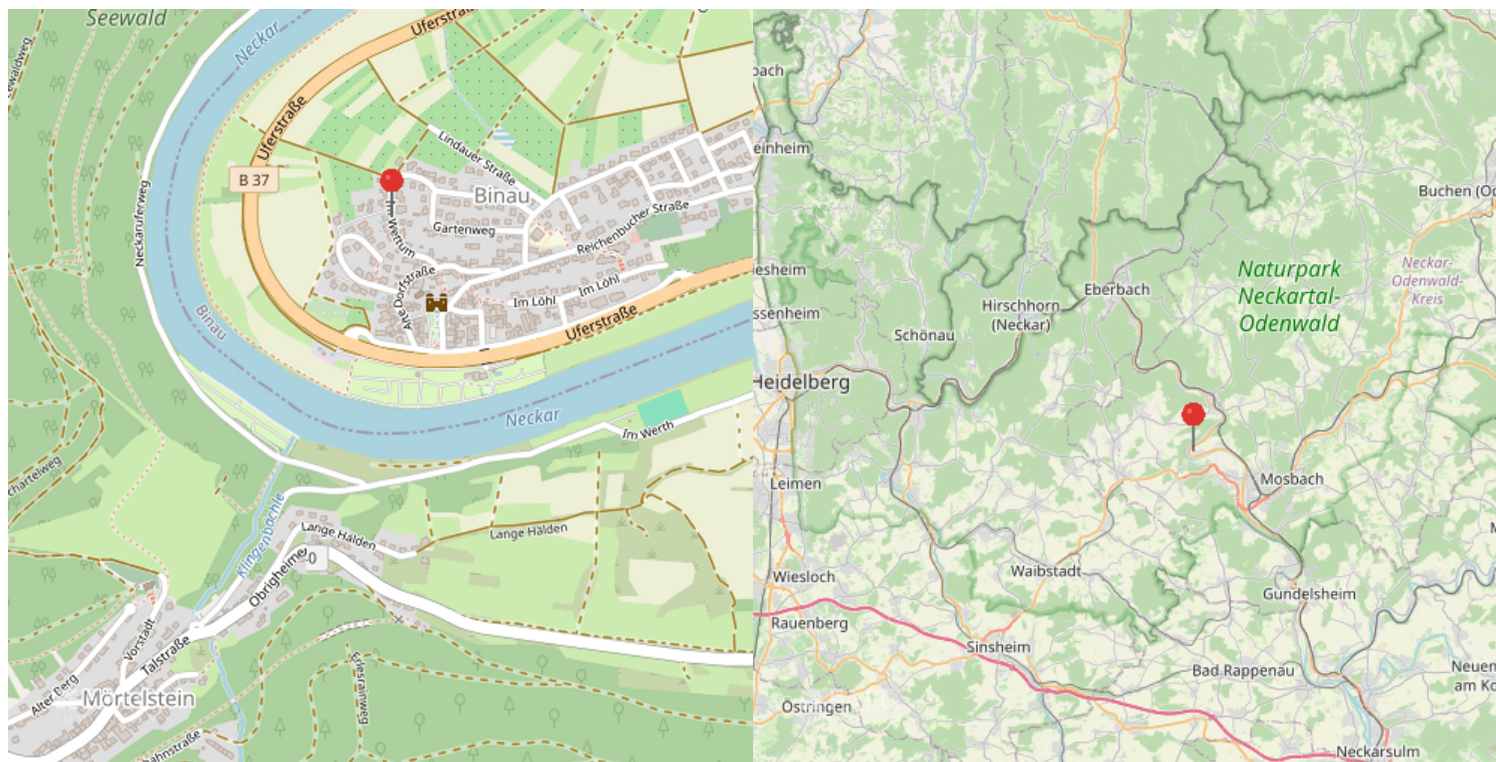
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)