



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-TL-72536

Platz für die ganze Familie – Haus mit Herz und Garten

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

198.000,00 €
3,57% inkl. 19% MwSt. inkl. MwSt.

[Online ansehen](#)

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Wohnfläche	136,0 m²
Grundstücksfläche	522,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1937
Zustand	Gepflegt
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich
Befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.09.2035
Energiebedarf	232.2
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Ausstelldatum	28.09.2025
Geltende EnEV	2014
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](#)



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in Krumbach, einem idyllisch gelegenen Ortsteil der Gemeinde Limbach im Neckar-Odenwald-Kreis in Baden-Württemberg. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung aus und bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Erholung und Entschleunigung im ländlichen Raum suchen. Die umgebende Landschaft ist geprägt von Wiesen, Feldern und ausgedehnten Waldgebieten, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einladen.

Trotz der ruhigen Lage ist Krumbach verkehrstechnisch gut angebunden. Über die umliegenden Landes- und Kreisstraßen erreicht man schnell die Nachbargemeinden sowie weiterführende Bundesstraßen. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen ergänzt, und in der Region steht ein flexibles Rufbussystem („Flexibus“) zur Verfügung, das auch abgelegene Orte zuverlässig anbindet. Die nächstgrößeren Städte sowie Autobahnen sind in vertretbarer Fahrzeit erreichbar und gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Krumbach selbst findet man eine gewachsene dörfliche Struktur mit überschaubarer Einwohnerzahl, was zu einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre beiträgt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften, insbesondere im Hauptort Limbach sowie in den nahegelegenen Städten.

Die Höhenlage des Ortes – etwa 400 Meter über dem Meeresspiegel – sorgt für eine gute Luftqualität und weite Ausblicke in die reizvolle Landschaft des Odenwaldes. Die Kombination aus naturnaher Ruhe und funktionierender Anbindung macht Krumbach zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Ruhesuchende und naturverbundene Menschen gleichermaßen.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Charmantes 1-2-Familienhaus mit Wintergarten und großem Garten in ruhiger Ortsrandlage

Dieses gepflegte 1-2-Familienhaus wurde im Jahr 1937 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 522 m² errichtet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Kapitalanlage. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage und überzeugt durch ihren schönen Gartenbereich und einer durchdachten Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss des voll unterkellerten Hauses befindet sich eine helle Eingangsdiele, die in einen zentralen Flur übergeht. Von hier aus sind alle Räume erreichbar: ein modernisiertes Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein praktischer Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist der 1995 angebaute, lichtdurchflutete Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Von hier gelangt man außerdem direkt zur Garage, was besonders bei schlechtem Wetter sehr praktisch ist.

Das Dachgeschoss verfügt über eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang über eine zweite Eingangsdiele. Die Räume umfassen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein WC sowie einen Abstellraum. Zusätzlich besteht Zugang zum Dachboden, der als Lagerfläche genutzt werden kann.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet insgesamt sechs Kellerräume, die individuell nutzbar sind – ob als Hobbyraum, Werkstatt, Vorratskammer oder Waschküche. Der Zugang zum Keller ist sowohl über die Diele im Erdgeschoss als auch direkt vom Garten aus möglich.

Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen. Die Fenster wurden im Laufe der Zeit erneuert, wodurch das Haus energetisch verbessert wurde. Zur Immobilie gehören außerdem eine Einzelgarage sowie ein davorliegender Stellplatz.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Haus mit viel Potenzial in ruhiger Lage – ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Baujahr: 1937

Grundstücksgröße: ca. 522 m²

Wohnfläche: Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich

Ortsrandlage mit schönem Gartenbereich

Voll unterkellert (6 Kellerräume, innen und außen zugänglich)

Nachtspeicherheizung

Fenster teilweise modernisiert

Wintergartenanbau im Jahr 1995

1 Garage + 1 Frestellplatz davor

Modernisierungen der letzten Jahre:

Sowohl im Schlafzimmer EG als auch Badezimmer EG sind moderne Keramik-Infrarotheizungen eingebaut

teilweise wurden Fenster erneuert

Badezimmer EG modernisiert

Anbau Wintergarten (1995)

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

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

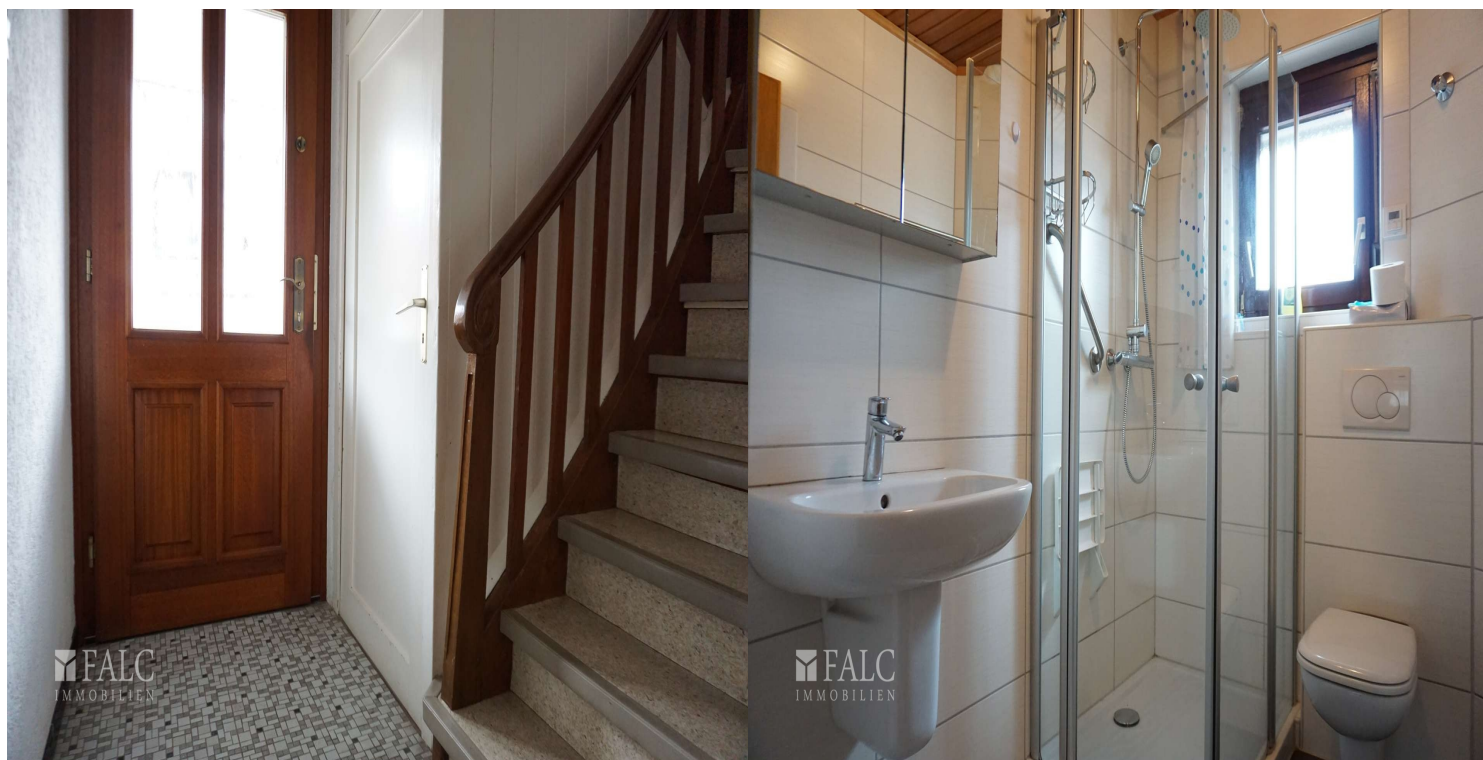
[Online ansehen](#)



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](#)



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

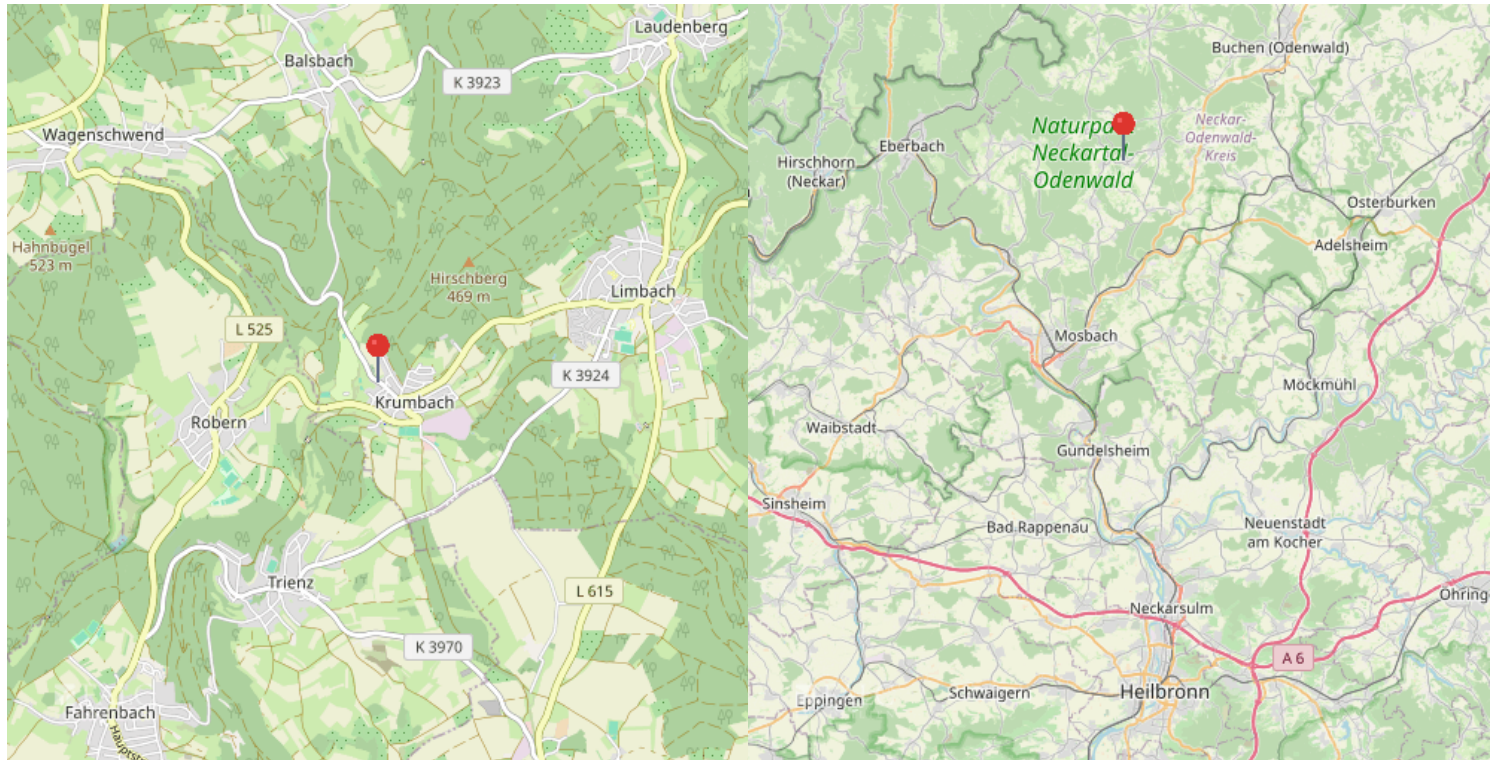
[Online ansehen](#)



WP 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

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



5,92



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)