



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-21316

Hier werden Ihre Träume wahr! - FALC Immobilien Heilbronn

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**  
**Provision**

**980.000,00 €**

**4.815,64 €**

**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](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>202,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>81,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>398,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>285,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</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>1927</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Marmor</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gastterrasse</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**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>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>17.06.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>219.2</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.06.2019</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Hier sind Sie zuhause!*

*Kornwestheim liegt im Herzen der Region Stuttgart zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und Ludwigsburg. Mit dem Salamander-Stadtpark und dem Stadtgarten laden zwei große Grünanlagen zu Ruhe und Erholung mitten im Stadtgebiet ein. In der Nähe des Stadtgartens befindet sich der historische Kern der Stadt, das „Alte Dorf“. Pittoreske Fachwerkhäuser zeugen vom Ursprung Kornwestheims als wohlhabendes Bauerndorf. Ein weiteres Gesicht der Stadt zeigt sich im Salamander-Areal. Das einstige Schuhimperium zählt inzwischen zu den größten Industriedenkmalern in der Bundesrepublik Deutschland.*

*Zahlreiche Sport- und Kulturvereine gestalten das gesellschaftliche Leben in Kornwestheim aktiv mit. Ein besonderes Charakteristikum der Stadt ist die Kindersportschule. Dieses Kooperationsmodell zwischen den Kornwestheimer Sportvereinen und der Stadtverwaltung dient mittlerweile vielen Kommunen als Vorbild. Für alle Musikbegeisterten bietet die Städtische Musikschule ein abwechslungsreiches Programm. Auch einige Museen, die mit ihren wechselnden Ausstellungen die unterschiedlichsten Interessen ansprechen, finden Sie hier.*

*Durch das Stadtgebiet führt die B 27, die von Stuttgart kommend weiter nach Heilbronn verläuft. Die hier als Krafftfahrtschnellstraße ausgebaute Straße hat in Kornwestheim drei Anschlussstellen. Nächste Autobahn-Anschlussstellen sind Stuttgart-Zuffenhausen und Ludwigsburg-Süd an der A 81. Kornwestheim hat einen Personenbahnhof, der vor allem von den Linien S4 (Stuttgart–Marbach–Backnang) und S5 (Stuttgart–Bietigheim) des Verkehrsverbunds Stuttgart bedient wird. Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen ferner mehrere Buslinien. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) zu benutzen. Direkt am Bahnhof in der Stammheimer Straße befindet sich der Fernbushalt.*

### **Objektbeschreibung**

**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

**Hier werden Ihre Träume wahr! Das Wohnen als Großfamilie kann hier verwirklicht werden. Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien bietet Ihnen hier ein wahres Schmuckstück mit großem Garten zum Kauf an.**

**Diese edle Villa mit einem Erkerfenster aus dem Baujahr 1927 wurde vor ca. acht Jahren von außen gedämmt und gestrichen. Im Jahr 2020 wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurde die Eingangstür - eine RK Exclusive Doors mit 5fach Schließung und einer Smart Home Video-Sprechanlage - eingebaut. Diese Traumvilla befindet sich zentrumsnah in der modernen Stadt Kornwestheim und bietet Ihnen 8,5 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 398 m<sup>2</sup>.**

**Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie das Haus auch in zwei separate Wohnungen umwandeln.**

**Im Erdgeschoss, der Küche und dem Hauptbad wurde eine elektrische Fußbodenheizung von Bernstein eingebaut sowie italienischer Feinstein. Das große Bad im ersten Obergeschoss verfügt über ein Dusch-WC mit Gesäß- und Ladydusche inklusiver Fernbedienung, ebenfalls von Bernstein.**

**Die Rollläden im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss sind elektrisch und mit Smart Home ausgestattet. Vom Treppenhaus des Erdgeschosses bis zum Studio unter dem Spitzdach wurde ein Designvinyl Boden von Joka verlegt.**

**In der Küche befindet sich eine ALNO Landhausküche mit einer Steinarbeitsplatte und Spritschutzrückwand von Lechner inklusiver Verkleidung in zeitlosem und elegantem Weiß in Hochglanz und schwarzen Griffen in Steinoptik. Die Küchenfronten sind in Hochglanz weiß und zusätzlich mit hochwertigen Elektrogeräten von AEG ausgestattet. Zwischen Esszimmer und Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin der Firma Haas und Sohn.**

**Die Zentralheizung, die das komplette Haus inklusive Keller beheizt, ist von 1993. In den 90er Jahren wurde die komplette Elektroinstallation sowie der Sicherungskasten inklusive FI Schalter und die hochwertigen isolierten Kunststofffenster der Firma Kömmerling ebenfalls ausgetauscht.**

**Die Telekom und Vodafone bieten Ihnen eine Glasfaserverbindung mit bis zu 1.000 Mbit/s Download und bis zu 200 Mbit/S im Upload.**

**Um sich die Wartezeit für einen Besichtigungstermin vor Ort zu verkürzen, können Sie gerne die Immobilie mit unserer 360° Ansicht genießen. Dafür klicken Sie einfach auf nachfolgenden Link: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2389071>**

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

## **Ausstattung**

*Luxuriös und elegant*

*Über einen kleinen Windfang, in dem sich das Gäste-WC in Beigetönen und Tageslicht befindet, betreten Sie Ihr neues Zuhause. Der Flur führt Sie gleich in den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich in zeitlosem Weiß und Creme, der sich fast über das gesamte Erdgeschoss erstreckt. Mittig zwischen den beiden Bereichen befindet sich der moderne Kamin mit kleinem Lagerplatz für Holz, der die Räume optisch abtrennt. Im Wohnbereich haben Sie am kleinen Erker die Möglichkeit eine gemütliche Lesecke einzurichten.*

*Anschließend gelangen Sie über den Flur zur Küche im raumhohen Landhausstil mit integrierten Spots und einem AEG Backofen in Sichthöhe, in edlem Weiß und Schwarz in Hochglanzoptik gehalten. Von dort haben Sie einen wundervollen Blick in den Garten.*

*Im hinteren Bereich des Hauses geht es durch eine Tür mit Sicherheitsglas zwei Stufen hinab in den großen und gepflegten Garten. Direkt am Haus haben Sie die Möglichkeit Ihre Gartengarnitur aufzustellen. Seitlich am Zaun befindet sich ein Schuppen, in dem Sie Ihre Gartengeräte unterbringen können. Neben dem Haus befindet sich die 7,40 m lange Garage, die im hinteren Bereich über einen Zugang zum Garten verfügt. Zwischen Haus und Garage befindet sich ein weiterer Zugang zum Garten, welcher mit einer Tür versehen ist.*

*Gegenüber der Küche führt Sie eine Steintreppe in den Keller der Villa. Links befindet sich der Vorratsraum mit allen Anschlüssen. Ein größerer Flur führt in einen großzügigen Raum, den Sie als Fitnessraum nutzen können. Im Heizungskeller befindet sich der Heizkessel, ein neuer Wasserspeicher und ein Waschbecken sowie ein WC. Diese können Sie bei Bedarf auch räumlich abtrennen. Angrenzend befindet sich auch der Zugang zum Gewölbekeller.*

*Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in den ersten Stock. Der gesamte Treppenaufgang ist mit seitlich eingebauten LEDs versehen, damit Sie auch im Dunkeln die Stufen gut erkennen können und keine separate Beleuchtung benötigen.*

*Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei große Räume, die entweder als Kinderzimmer oder aber auch als großzügiges Arbeitszimmer beziehungsweise Hobbyzimmer eingerichtet werden können. Des Weiteren befindet sich hier das Elternschlafzimmer und eine Wellnessoase – ein traumhaftes Tageslichtbadezimmer mit einer ebenerdigen Dusche, einer Badewanne, Doppelwaschbecken, einem Wand-WC mit Gesäß- und Ladydusche, Bodenfliesen in Betonoptik und teils raumhoch gefliesten Wänden in strahlendem Weiß.*

*Weiter geht es in das zweite Obergeschoss. Auch hier ist der Aufgang mit den integrierten LEDs*

**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*

***versehen. Hier erwarten Sie drei weitere Zimmer, welche als Gästezimmer genutzt werden können. Ein kleines Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC, komplett bis zur Decke gefliest und einem Dachfenster vervollständigen die Räumlichkeiten. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Spitzboden, der mit mehreren Steckdosen versehen ist und als Studio genutzt werden kann.***

***Nur bei einem persönlichen Besichtigungstermin können Sie sich von diesen Vorzügen vollends begeistern lassen. Zögern Sie deshalb nicht länger und nehmen Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!***

**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**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. 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](mailto: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](mailto: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](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)

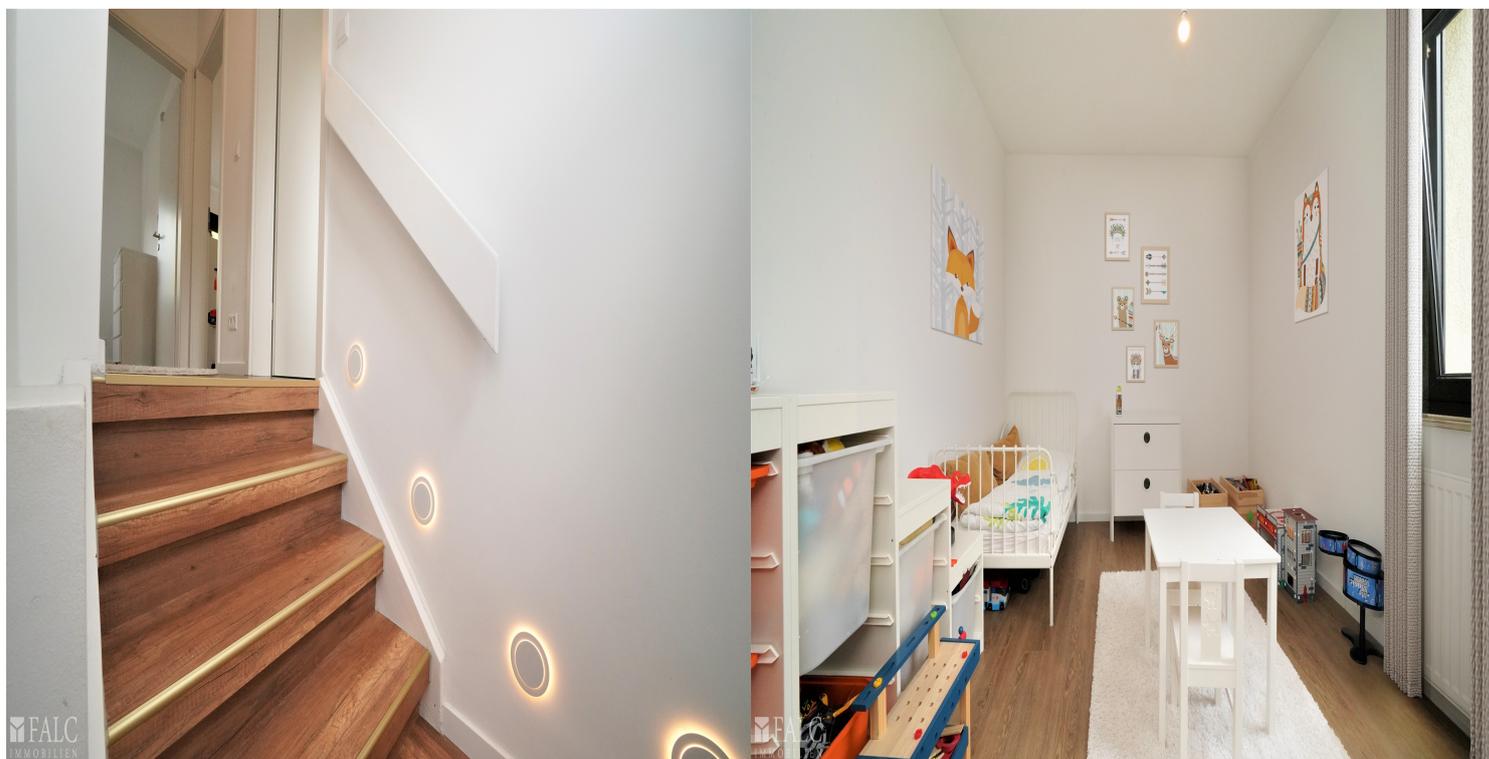
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



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)

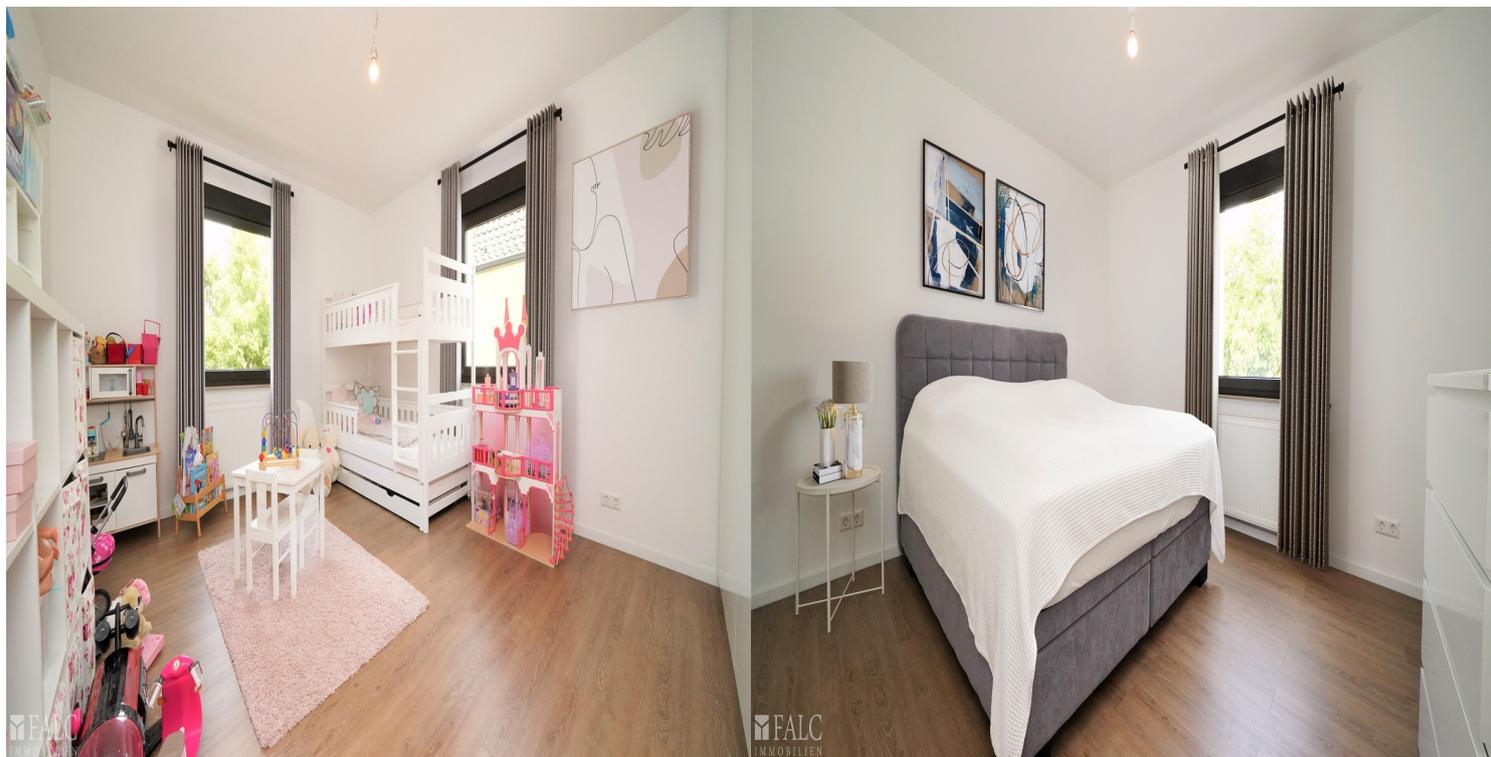
[Online ansehen](#)



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](https://www.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](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)

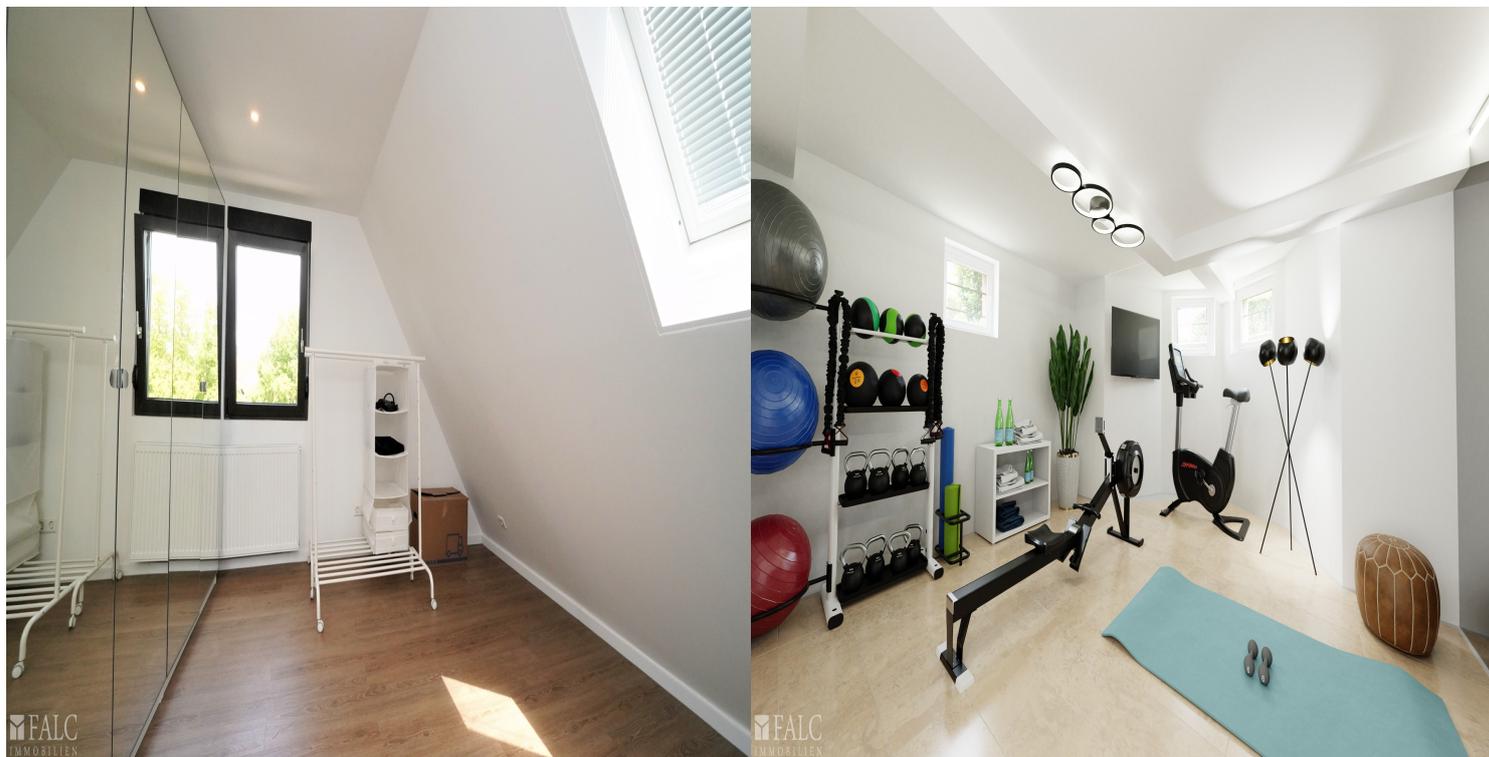
[Online ansehen](#)



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)

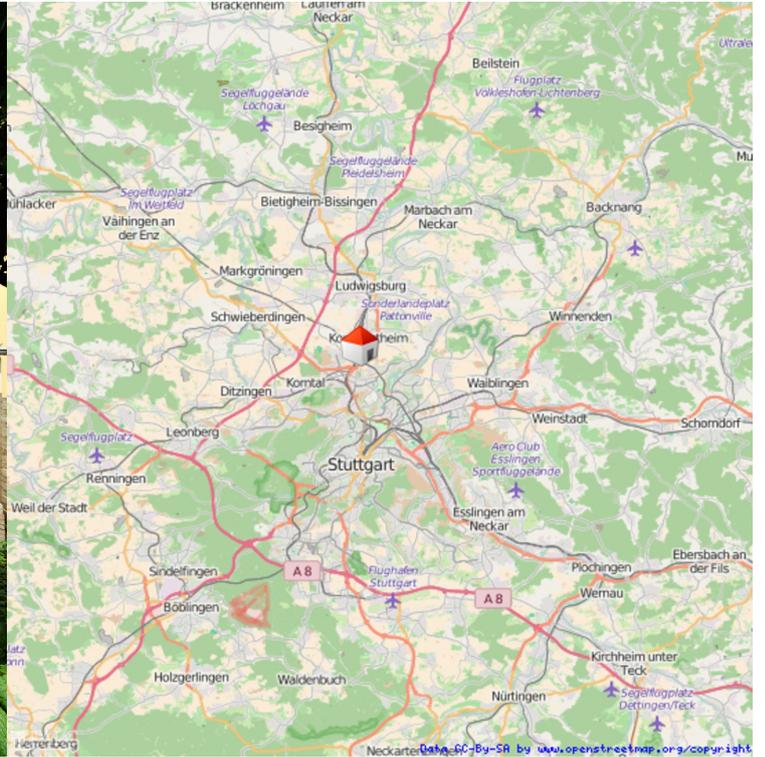
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

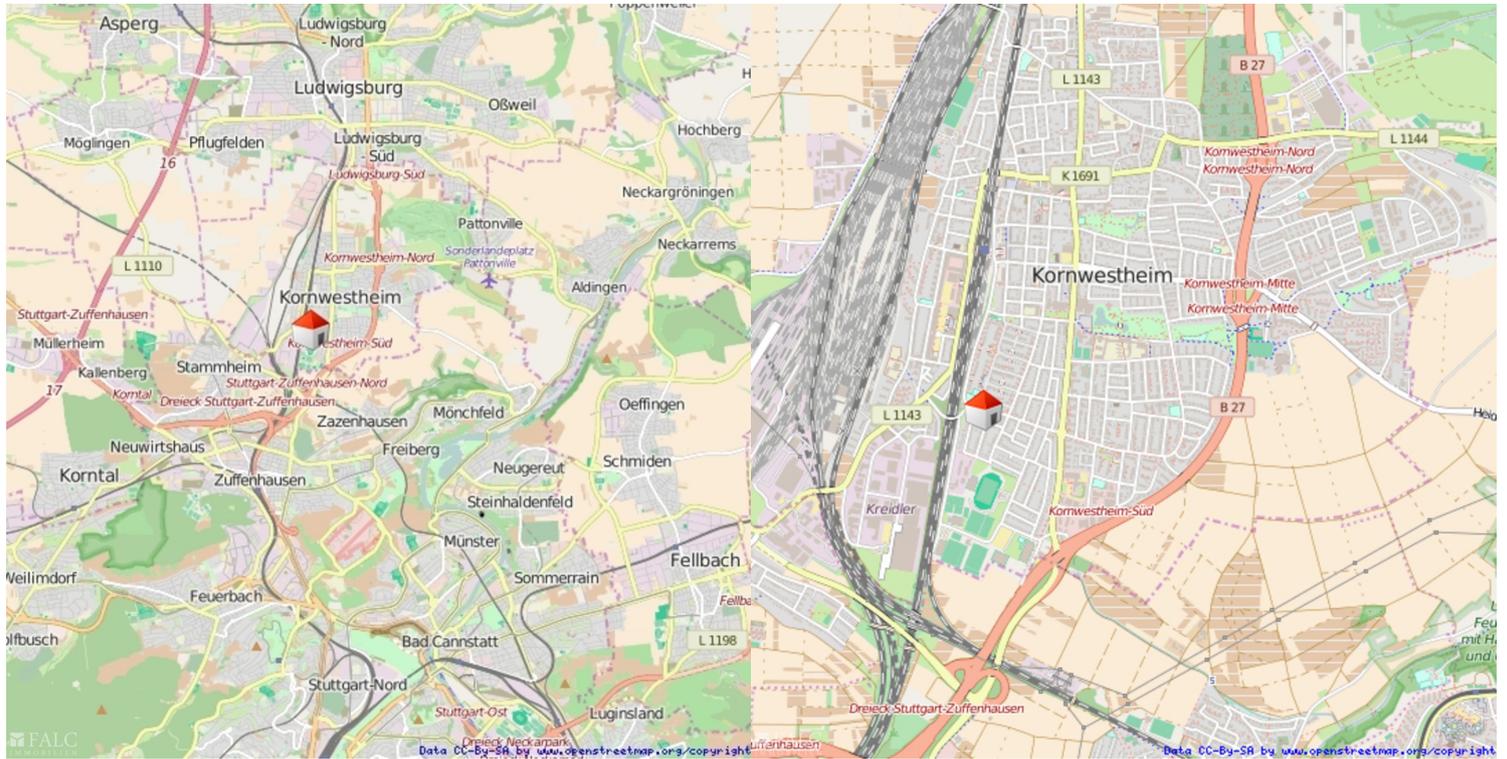
[Online ansehen](#)



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)

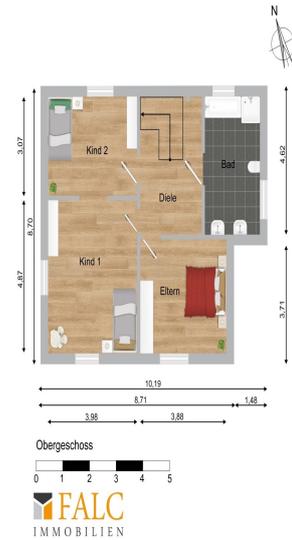
[Online ansehen](#)



# 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)

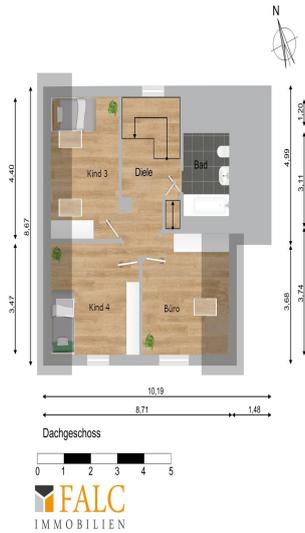
[Online ansehen](#)



# 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)

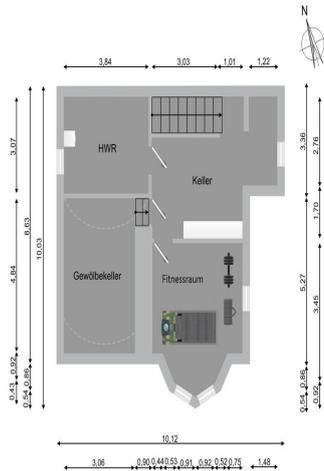
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Kellergeschoss

