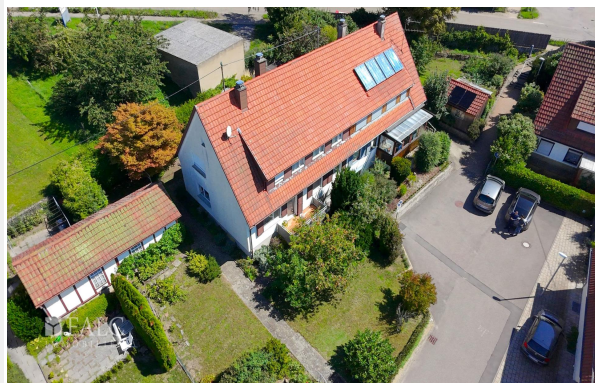




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-53757

(Er)lebe mehr! - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

330.000,00 €

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In
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	138,0 m²
Grundstücksfläche	468,0 m²
Gesamtfläche	197,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1964
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2000
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich, Parkett
Kamin	
Befuerung	Elektro
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
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

Gültig bis

Energiebedarf

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Bedarfsausweis

13.08.2035

224

Strom

G

14.08.2025

2014

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

**Güglingen - ein Teil der schwäbischen Toskana im oberen Zabergäu!
Vielfalt - Lebensfreude - Kunst.**

Güglingen mit seinen Stadtteilen Eibensbach und Frauenzimmern liegt im Zabergäu, etwa 20 Kilometer westlich von Heilbronn und rund 50 Kilometer nördlich der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart.

Etwa 2.500 Arbeitsplätze bei namhaften und auch überregionalen, selbst weltweit bekannten Unternehmen können im Stadtgebiet angeboten werden.

Das einstmals vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Städtchen hat sich in den letzten fünfzig Jahren in Bezug auf Infrastruktur, Bildungswesen und Industrialisierung kräftig verändert.

Vom traditionellen Weinbau bis hin zu kunstvollen Sehenswürdigkeiten hat Güglingen seinen Bürgern einiges zu bieten.

Auf dem kulturellen Sektor sorgen Stadt und Vereine für ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot, welches so gut wie alle Möglichkeiten für sinnvolle Freizeitbetätigung umfasst. Das Stadion An der Weinsteige mit sechs Rundbahnen, sowie weitere Sportplätze, lassen Sportlerherzen höher schlagen. Ebenso der Reitclub in Frauenzimmern. Hinzu kommt ein beheiztes Freibad, welches Entspannung und Spaß für die ganze Familie garantiert. Zahlreiche und gern besuchte Feste runden das kulturelle Angebot ab.

Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht es Ihnen alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Ärzte, Ämter, Apotheken, Restaurants, Schulen und Kindergärten sowie Sehenswürdigkeiten und vieles mehr, bequem und in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch der Naturpark "Stromburg/Heuchelberg", sowie der Freizeitpark mit Naturressort Tripsdrill, befinden sich fast vor Ihrer Haustüre.

Mit seiner Kombination aus umfassender Infrastruktur und naturnaher Umgebung bietet der Trollingerweg 13 in Güglingen das ideale Umfeld für Familien, Berufstätige und Ruhestand-Interessierte. Die ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie exzellenten Verkehrsverbindungen schafft ein harmonisches Wohnumfeld für alle Lebenslagen.

Objektbeschreibung

Ankommen und Wohlfühlen im Herzen der schwäbischen Toskana!

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

Sie sind auf der Suche nach einem perfekten Wohn(t)raum zum Leben, Arbeiten, Faulenzen, Träumen, Feiern...? Unsere Immobilie stellt den idealen Neustart für Sie und Ihre Familie dar... und dass mit reichlich vielen Gestaltungsmöglichkeiten!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen eine charmante und durchdacht geschnittene Doppelhaushälfte, die mit viel Platz, Potenzial und einem besonderen Wohlfühlcharakter überzeugt. Das Haus, das als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden kann, bietet Ihnen rund 138 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 468 m². Erbaut wurde es 1965, 2000 durfte es sich in mehreren Bereichen einer Renovierung unterziehen, so wurden die Fenster zum großen Teil und das Bad im Erdgeschoss mitsamt den Wasserleitungen, auch im Untergeschoss, erneuert.

Auf zwei Etagen bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Ob gemeinsames Wohnen oder der Rückzug in den eigenen Bereich. Hier findet jeder seinen Platz. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über eine großzügige Terrasse, einen sonnigen Balkon, einen weitläufigen Garten, ein praktisches Nebengebäude sowie eine Garage. Ein Gesamtpaket, das viele Bedürfnisse abdeckt.

Die Raumaufteilung ist ideal für Familien. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein helles Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, eine Küche, ein Tageslichtbad und ein separates WC. Die Kombination aus offenem Wohnen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Auch das Untergeschoss bietet viel Platz und durchdachte Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Heizungsraum stehen ein Vorratsraum, eine Waschküche mit separatem Zugang und ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich gut als Hobby- oder Abstellraum eignet. Der Spitzboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial.

Die Fenster bestehen überwiegend aus isolierverglastem Kunststoff mit Rollläden und stammen aus dem Jahr 2000. Beheizt wird das Haus über Nachtspeicheröfen, zusätzlich sorgen Kachelöfen für eine angenehme Wärme.

Die Böden im Erdgeschoss sind in den Wohnräumen mit echtem Eichenstäbchenparkett ausgestattet. In den Schlafzimmern im Obergeschoss wurde Teppichboden verlegt. Küche, Bad und WC sind mit pflegeleichten Fliesen versehen.

Mehrere Anbieter sorgen für eine Geschwindigkeit mit einer Verbindung bis zu 500 MBit/s im Download und bis zu 50 MBit/s im Upload. Mit der Deutschen GigaNetz wäre sogar eine Verbindung bis zu 2.500 MBit/s im Download möglich.

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

***Nach den ersten gelesenen Zeilen können Sie sich bereits vorstellen, dass dieses Haus genau das Richtige für Sie sein könnte? Sie sind bereits jetzt begeistert und möchten sich schon einmal die Nachbarschaft anschauen? Kein Problem! Kopieren Sie hierzu einfach den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers und lehnen Sie sich zurück:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126011>***

Oder besuchen Sie uns auf YouTube: <https://youtu.be/iYl62KEddlg?si=xpzqauWuYk1hWWMt>

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

Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten

Ihr Fahrzeug findet seinen sicheren und geschützten Platz in der Garage einen Katzensprung vom Haus entfernt, von einem weiteren Stellplatz vor dem Haus gelangen Sie über einen gepflegten Steinweg zu Ihrem neuen Zuhause.

Wenn Sie Freude an Gartenarbeit oder einfach ein Herz für Natur haben, wird Sie der weitläufige Garten mit Terrasse hinter dem Haus begeistern. Hier eröffnet sich Ihnen viel Raum für kreative Gestaltungsideen. Ob farbenfrohe Blumenbeete, ein kleiner Gemüsegarten oder eine grüne Oase zum Entspannen – Ihren Vorstellungen sind kaum Grenzen gesetzt. Auch gesellige Momente lassen sich hier wunderbar verbringen. Genießen Sie laue Sommerabende beim Grillen, feiern Sie Geburtstage im Freien oder laden Sie Freunde zu einem gemütlichen Nachmittag im Grünen ein. Ein praktisches Gartenhaus beherbergt Rasenmäher oder auch eine ganze Hobby-Werkstatt.

Auf der Rückseite des Hauses betreten Sie Ihr neues Zuhause durch einen einladenden Eingang, der Sie direkt in das helle und freundliche Treppenhaus führt. Bereits der erste Eindruck vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind nahezu identisch geschnitten und bieten eine durchdachte Raumaufteilung. Ein Unterschied besteht im Balkon, der andere in der Ausstattung der Bäder.

Im Eingangsbereich erwartet Sie ausreichend Platz für eine Garderobe. Hier finden Jacken, Mäntel, Taschen und Schuhe bequem ihren Platz und sind stets griffbereit. Von dort aus gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung und die große Fensterfront sofort überzeugt. Viel Tageslicht durchflutet den Raum und sorgt für eine angenehme, wohnliche Stimmung. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten gemütliche Stunden verbringen, einen Spieleabend veranstalten oder sich einfach zurücklehnen und den Tag ausklingen lassen.

Der angrenzende Balkon, der sich zur Südseite hin öffnet, bietet einen herrlichen Rückzugsort im Freien. Hier können Sie sich zur Mittagszeit ein Sonnenbad gönnen oder den Blick über den Garten genießen, während die Sonne langsam untergeht.

Gegenüber befindet sich die Küche, welche funktional gestaltet ist und genügend Platz bietet. Viel Stauraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet und Sie jederzeit einen aufgeräumten Kochbereich genießen können.

Insgesamt stehen Ihnen vier helle und vielseitig nutzbare Schlafräume zur Verfügung. Diese

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

können individuell nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen eingerichtet werden. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer – jede Option ist denkbar. Auch ein separates Home-Office oder ein Hobbyzimmer lässt sich hier problemlos verwirklichen.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich unter anderem ein Heizungsraum, ein Vorratskeller sowie eine Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Durch einen separaten Außenzugang eignet sich dieser Bereich auch hervorragend für spezielle Nutzungen, beispielsweise als Hunde-Spa nach einem ausgiebigen Spaziergang durch die Natur. Ein weiterer Raum kann ideal als Hobbyraum oder Fitnessbereich eingerichtet werden und bietet auch an Regentagen vielfältige Möglichkeiten.

Ein Haus mit Herz, Charakter und viel Raum für Ihre Zukunft – vielleicht schon bald Ihres? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, 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](#)



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](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

[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

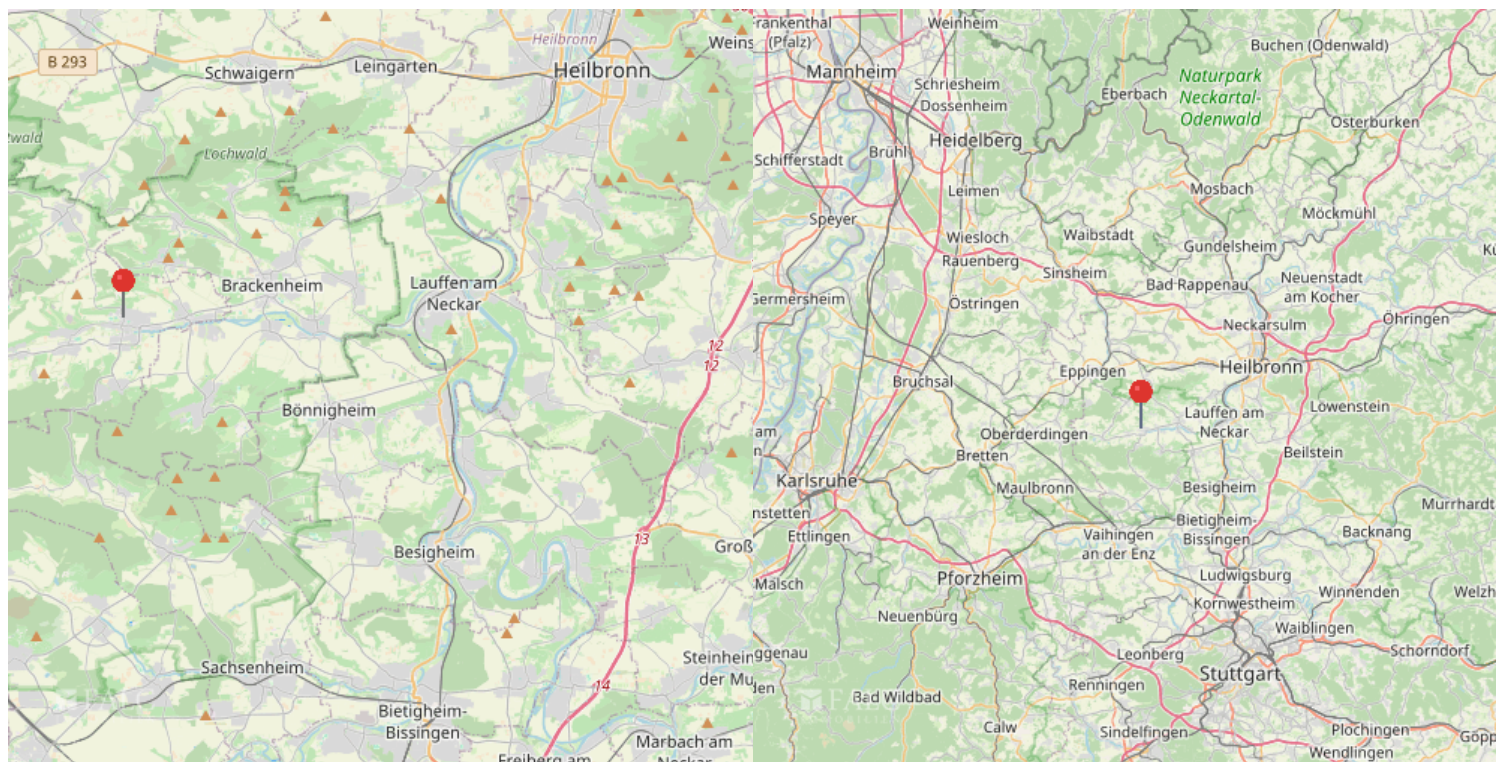
[Online ansehen](#)



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](#)



Einfacher OpenImmo Import



Seite 18/20

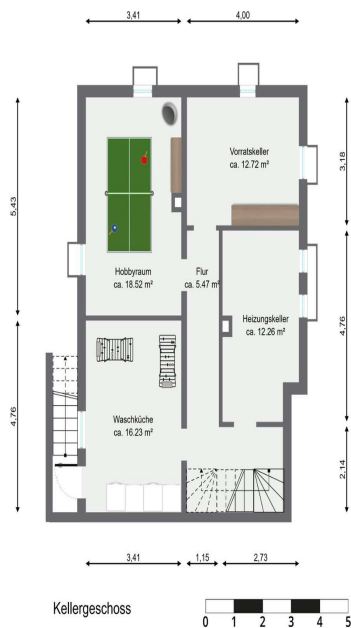


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



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](#)