



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-57045

*Viel Raum für Ihren Wohntraum - FALC Immobilien Heilbronn*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**700.000,00 €**

**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>262,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>794,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>348,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2011</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</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*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**

**29.08.2034**

**115**

**Öl**

**D**

**29.08.2024**

**2014**

**Wohngebäude**

### **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

## Lage

**Bad Friedrichshall - die Salzstadt an Neckar, Jagst und Kocher.**

**Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebene. Die Flüsse Kocher und Jagst münden in Bad Friedrichshall in den Neckar.**

**Die Lage an den drei großen schwäbischen Flüssen sagt schon einiges über den Erholungs- und Erlebniswert dieser Stadt: Im Norden finden sich harmonisch ineinander übergehende Natur- und Kulturlandschaften. Fruchtbare landwirtschaftliche Flächen ergänzen sich mit Wäldern und den ursprünglichen Flusslandschaften und machen den Aufenthalt zu einem besonderen Naturerlebnis. Von Süden her spürt man den Einfluss der Metropole Stuttgart: Gewerbe und Industrie prägen den dicht besiedelten Raum. Auch der zweit größte Produktionsstandort von Audi befindet sich ganz in der Nähe und bietet eine Vielzahl von modernen Arbeitsplätzen. Weitere werden momentan auch von der Lidl/Schwarz-Gruppe mit der Ansiedlung der Schwarz-IT geschaffen.**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Bad Friedrichshall/Untergriesheim. Ca. 4 km nördlich von Bad Friedrichshall wurde Untergriesheim 1975 eingemeindet. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage im Jagsttal hat der Ort einen hohen Freizeitwert. Der Kocher-Jagst-Radweg führt an Untergriesheim vorbei, es gibt eine Badestelle, und hier finden auch verschiedene überregionale Zeltlager statt.**

**Der Bahnhof Untergriesheim ist ein Haltepunkt der Frankenbahn, die von Regionalbahnen bzw. Stadtbahnen bedient werden.**

**Ebenso befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule in Untergriesheim. Durch die Nähe zu Bad Friedrichshall sind das Klinikum am Plattenwald, sowie diverse öffentliche Einrichtungen leicht zu erreichen.**

## Objektbeschreibung

**Brauchen Sie Raum für Ihre Wohnträume?**

**Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen hier ein großartiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großer Garage in der idyllischen Lage von Untergriesheim.**

**Das Schmuckstück wurde 1974 auf einem großzügigen Grundstück von 794 m<sup>2</sup> errichtet und bietet auf einer Wohnfläche von 262 m<sup>2</sup> reichlich Platz für Ihre Familie und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und umfasst eine ca. 74 m<sup>2</sup>**

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

**große, komfortable Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Sauna und Terrasse.**

**Das Erdgeschoss beheimatet einen hellen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zu einem Balkon und zusätzlich einer Terrasse bietet. Hier finden Sie zudem eine großzügige Küche, ein separates Gäste-WC, zwei einladende Kinderzimmer, eins davon ebenfalls mit Zugang zum Balkon, ein modernes Tageslichtbad und einen weitläufigen Flur.**

**Das Obergeschoss bietet Ihnen zwei weitere große Räume. Diese können ideal als Schlafzimmer mit Abstellraum und Arbeitszimmer mit Loggia genutzt werden. Ein weiteres separates großzügiges WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Flexibilität.**

**Im Untergeschoss finden eine praktische Vorratskammer für extra Stauraum, ein Heizraum und eine Waschküche Platz, in der zusätzlich eine Sauna für entspannende Momente sorgt.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Garten in idyllischer Lage sowie einer Doppelgarage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet.**

**Beheizt wird dieses Objekt mit einer modernen Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2010. Zusätzlich steht Ihnen eine Solarthermie-Anlage für die Brauchwassererwärmung zur Verfügung, die energieeffizient die Warmwasserversorgung unterstützt.**

**Die doppelt verglasten Holzfenster aus dem Jahr 2006 lassen viel Licht in die Räume strömen und schaffen so eine helle, einladende Atmosphäre. Im Wohnbereich verleiht edles Eichen-Stäbchenparkett dem Boden natürlichen Charme, während pflegeleichte Fliesen und Teppichboden in anderen Bereichen zusätzlichen Komfort bieten.**

**Sie schwelgen bereits in Zukunftsträumen? Wir laden Sie in der Zwischenzeit ein, sich mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang einen ersten Eindruck zu verschaffen. Geben Sie hierzu einfach folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3091006>**

**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**

**Treten Sie ein, schauen Sie sich um!**

**Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage in Bad Friedrichshall-Untergriesheim. Rechts neben dem Haus finden Sie eine Doppelgarage, die Ihre Fahrzeuge sicher vor Wind und Wetter schützt, sowie zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Garage.**

**Eine Stufe führt Sie zur Eingangstür mit Glaseinsatz, durch die Sie den hellen, und weitläufigen Eingangsbereich betreten. Im Flur ist eine praktische Garderobe eingebaut, die großzügigen Stauraum für Jacken, Schuhe und Taschen bietet und so für Ordnung und Komfort im Eingangsbereich sorgt. Zu Ihrer Linken finden Sie auch gleich das praktische Gäste-WC mit Fenster. Zu Ihrer Rechten haben Sie direkten Zugang zur Doppelgarage.**

**Über den Eingangsbereich erreichen Sie zusätzlich die großzügige, lichtdurchflutete Wohnoase. Verbringen Sie hier gemütliche Stunden mit Ihren Lieben oder gesellige Spieleabende mit Freunden. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrer Terrasse und dem angrenzenden Garten. Zudem lädt ein Balkon dazu ein, die Sonnenstunden oder den herrlichen Ausblick in vollen Zügen zu genießen.**

**Der Wohnbereich grenzt an die Küche, die derzeit durch eine nicht tragende Wand abgetrennt ist. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, eine offene Küche zu gestalten und so einen modernen, großzügigen Raum zu schaffen. Weiter im Erdgeschoss führt der einladende Flur mit Einbauschränken zu den beiden lichtdurchfluteten Kinderzimmern, die auch jeweils über großzügige Einbauschränke verfügen. Eines dieser Zimmer öffnet sich zudem zum Balkon und bietet so einen zusätzlichen Zugang zum Außenbereich.**

**Direkt neben den Kinderzimmern finden Sie das moderne Tageslichtbad aus dem Jahr 2011. Es ist mit einem Doppelwaschbecken samt Unterschrank ausgestattet, und ein eleganter Spiegelschrank bietet zusätzlichen Stauraum für allerlei Beauty-Utensilien. Die bodentiefe Dusche rundet die stilvolle Ausstattung des Bades ab.**

**Die elegante Echtholztreppe führt vom Erdgeschoss in den Flur des Obergeschosses. Dort erwartet Sie ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer eignet. Die clever integrierten Einbauschränke in der Schräge nutzen den Raum optimal aus, während die freigelegten Balken dem Raum einen besonderen Charme verleihen. Das Schlafzimmer ist zudem mit einem kleinen Abstellraum für allerlei Habseligkeiten ausgestattet.**

**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*

***Vom Flur aus erreichen Sie auch das großzügige Bad mit WC und Waschbecken, das zusätzlichen Komfort bietet.***

***Nebenan befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Zugang zur einladenden Loggia. Ob ein großes Büro, ein Gästezimmer oder doch lieber ein Hobbyraum? Hier kann jede Vorstellung Realität werden.***

***Über die Treppe gelangen Sie ins Untergeschoss. Links befindet sich direkt eine praktische Vorratskammer, während Sie rechts in den Heizraum gelangen, der derzeit zusätzlich als kleine Werkstatt genutzt wird. Im Untergeschoss finden Sie zudem eine gut ausgestattete Waschküche mit Trockenraum sowie eine einladende Sauna für entspannende Momente.***

***Die Einliegerwohnung ist durch die Hanglage sowohl mit dem Untergeschoss verbunden als auch durch einen separaten Eingang seitlich des Hauses zugänglich. Derzeit vermietet, bietet sie ihren Bewohnern eine private Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Freien ermöglicht.***

***Lässt dieses Haus Ihr Herz höher schlagen? Verlieren Sie keine Zeit und verwirklichen Sie Ihren Traum. Klicken Sie gleich auf "Anbieter kontaktieren" und schicken Sie uns eine unverbindliche 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](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **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)

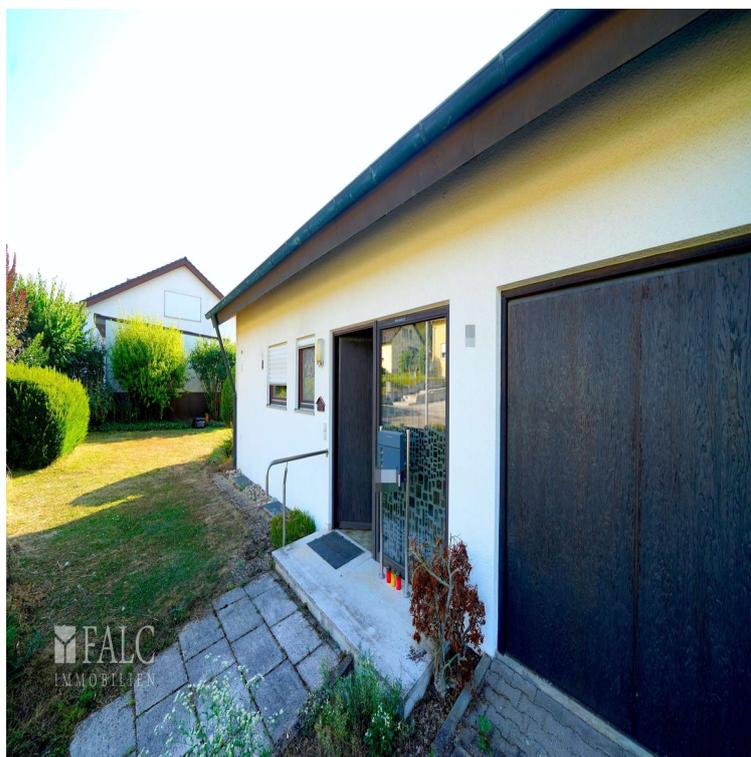
[Online ansehen](#)



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)

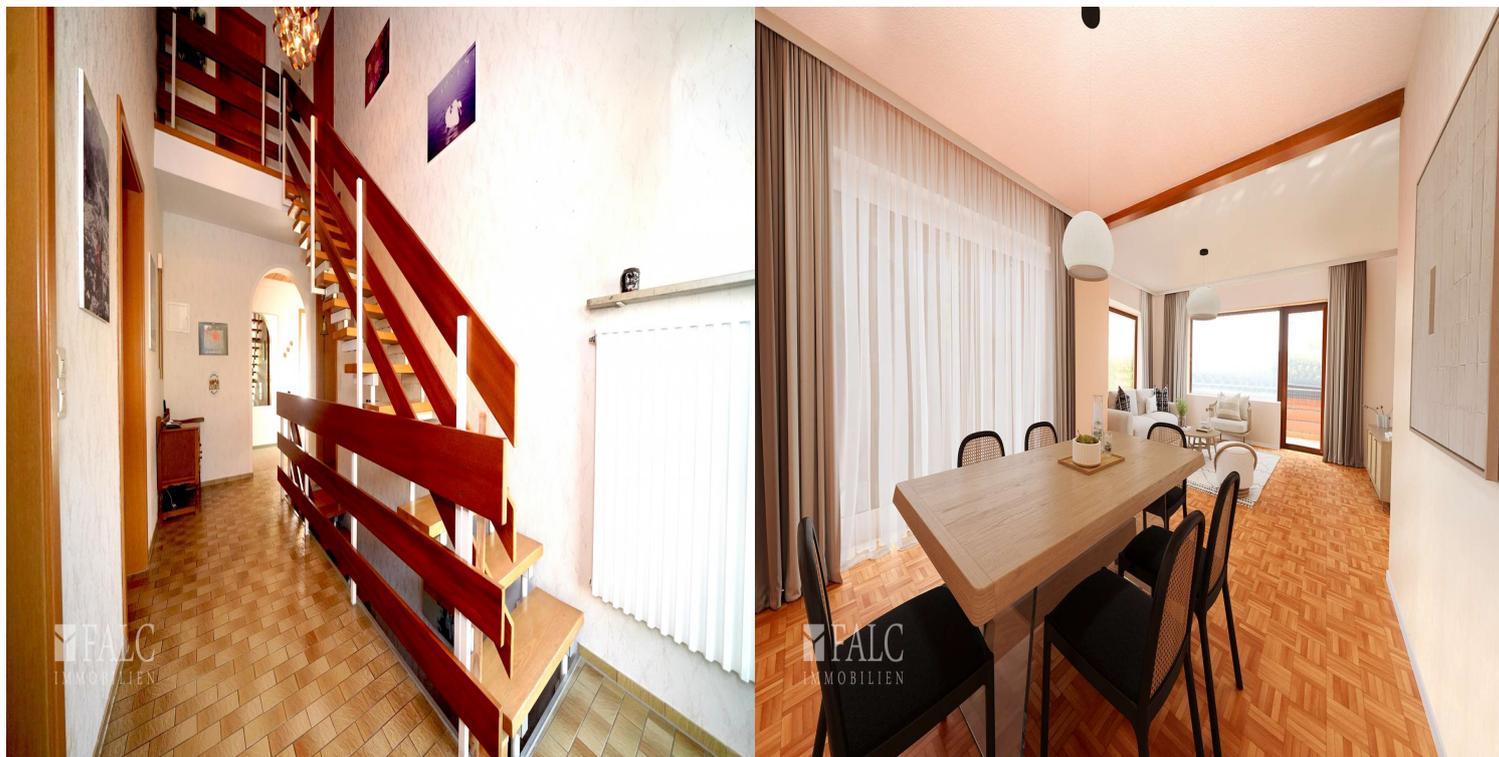
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**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)

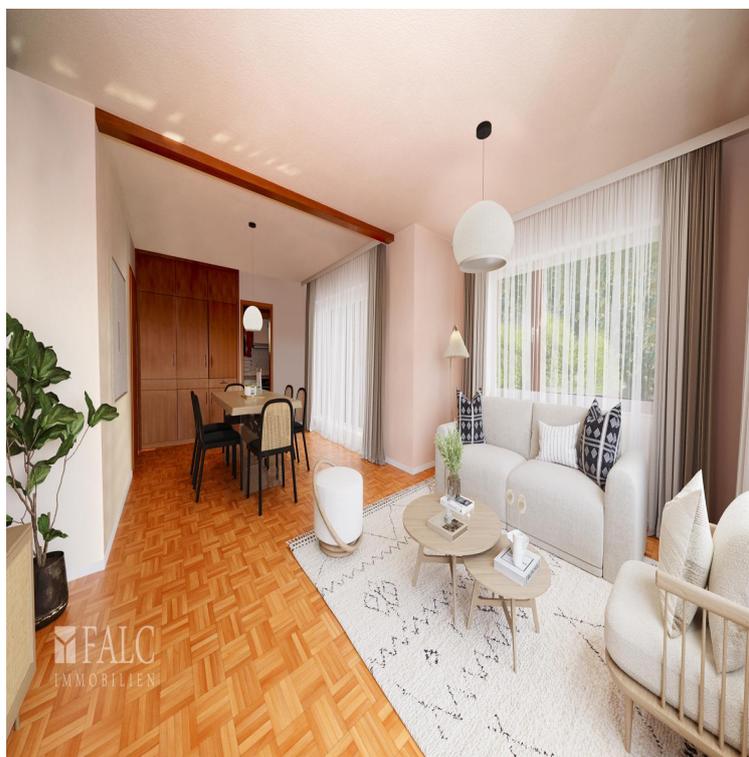
[Online ansehen](#)



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)

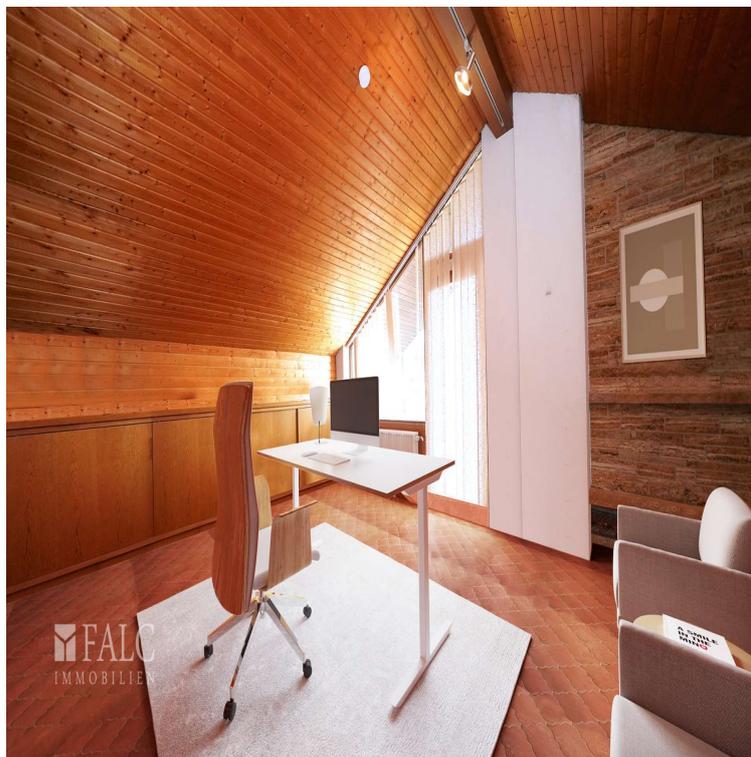
[Online ansehen](#)



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



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](#)

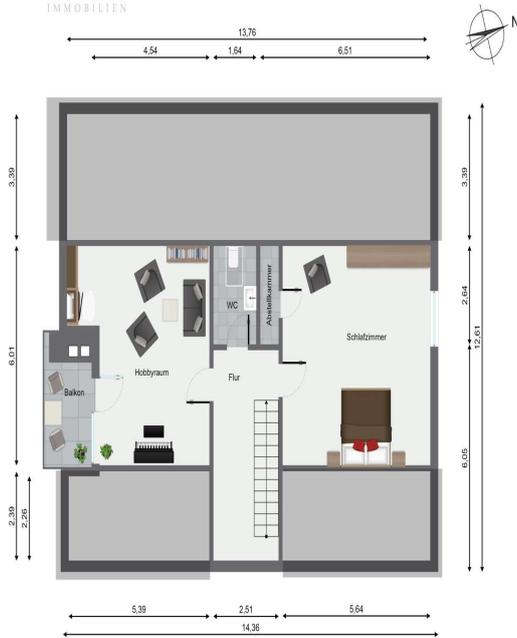


# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss

**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)

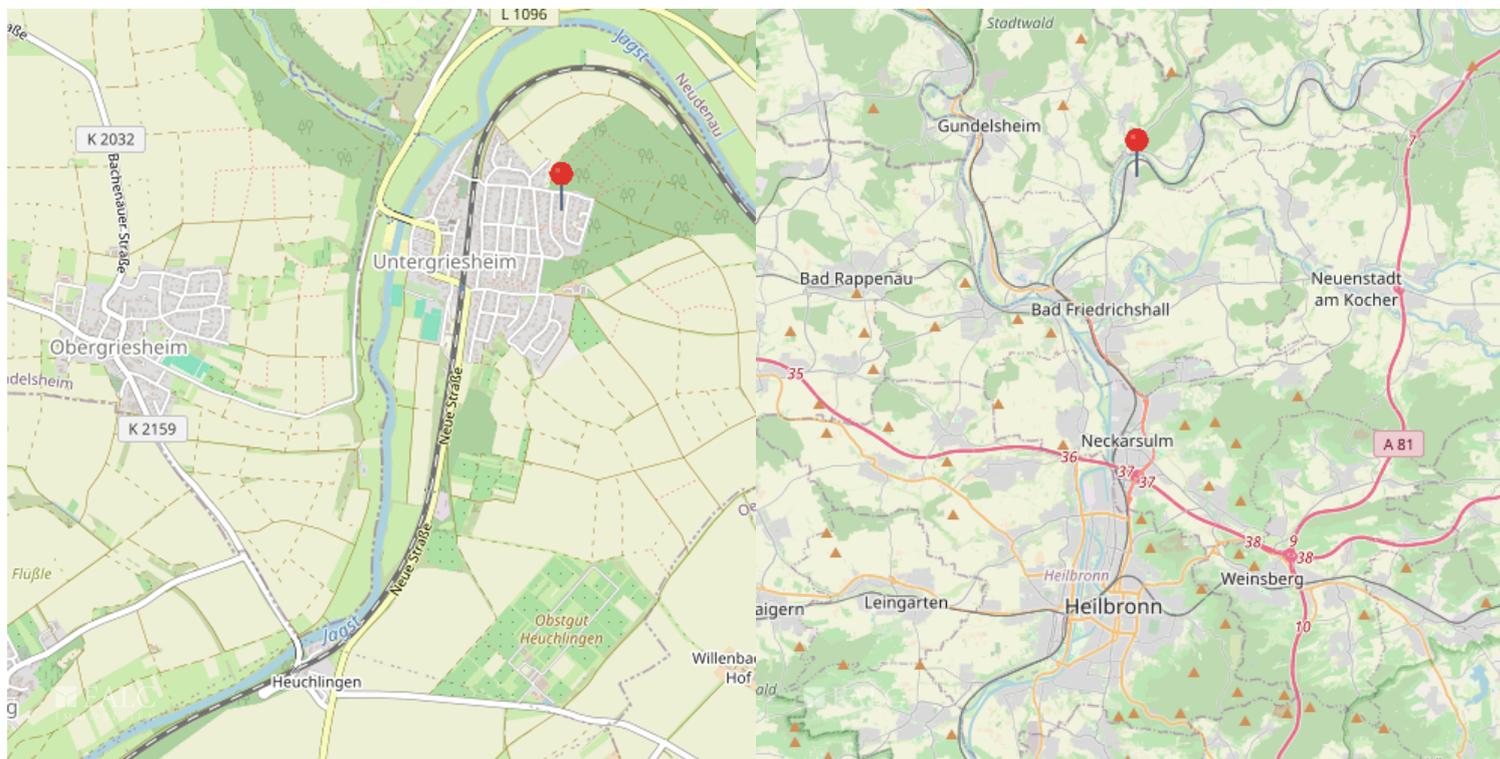
[Online ansehen](#)



# 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)

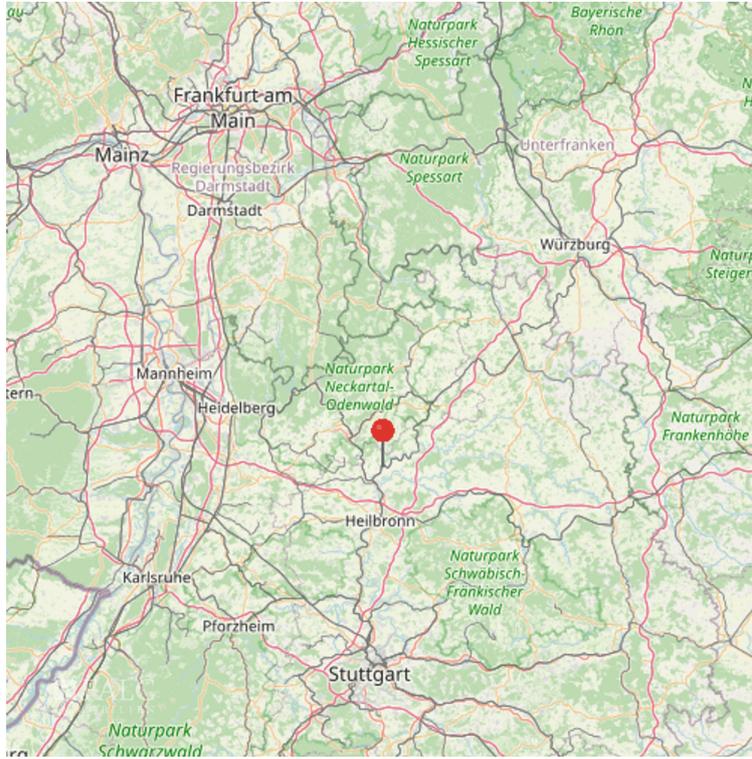
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)