



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-58057

**Hier lässt es sich Wohnen! Willkommen in Markgröningen - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**300.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis. 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>78,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.09.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>102 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>18.09.2017</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **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

**Die angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer äußerst familienfreundlichen und ruhigen Nachbarschaft von Markgröningen. Diese charmante Kleinstadt liegt im Herzen der Region Stuttgart und bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Flair und stadtnaher Infrastruktur.**

**Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Zwei Kindergärten, der Evangelische Kindergarten: Lembergerweg und der Kindergarten: Hart, sind jeweils nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt. Ebenso liegen mehrere Spielplätze, wie der Spielplatz am Pappelweg, in kurzer Geh-Entfernung und bieten den kleinen Platz zum Spielen und Toben.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Bushaltestellen: Rebsteige und Pappelweg sind jeweils in rund zwei bis fünf Minuten zu erreichen, was eine bequeme Anbindung sowohl innerhalb der Stadt als auch in die umliegenden Gebiete gewährleistet. Für Pendler ist auch die Nähe zur Bundesautobahn A81 von Vorteil, die in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist. Der nächstgelegene internationale Flughafen Stuttgart ist ca. 45 Minuten entfernt und bietet sowohl beruflichen Vielreisenden als auch Urlaubern eine schnelle Anbindung an nationale und internationale Ziele.**

**Durch die Nähe zum Stadtzentrum von Markgröningen verfügt die Lage über eine gute Nahversorgung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar. Auch gastronomisch kommt man nicht zu kurz: Das Vereinsheim FV-Markgröningen ist beispielsweise ein beliebter Treffpunkt und nur rund fünf Minuten entfernt.**

**Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner stehen medizinische Einrichtungen und Apotheken ebenfalls in naher Umgebung zur Verfügung. Sporteinrichtungen und Vereine bieten diverse Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung und Freizeitgestaltung.**

**Eine Besonderheit der Straße ist ihr ruhiges und sicheres Umfeld. Sie besticht durch eine durchgehende Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und wenig Durchgangsverkehr, was sie besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende macht.**

**Insgesamt bietet diese Lage sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für ein komfortables und funktionales Wohnen.**

## Objektbeschreibung

**Schöne 3-Zi.-Wohnung im Herzen von Markgröningen!**

**Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien Heilbronn freut sich Ihnen diese**

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

**Erdgeschoss-Wohnung in Markgröningen bei Ludwigsburg vorstellen zu dürfen.**

**Die Wohnung ist Teil eines Mehrparteienhauses, das 1996 in massiver Bauweise fertiggestellt wurde. Ihr neues Schmuckstück umfasst etwa 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf hellen Räumlichkeiten und eignet sich ideal für ältere Menschen oder Familien mit Nachwuchs.**

**Vom Eingangsbereich aus führt Sie Ihr Flurbereich direkt zu Ihrem offenen Wohn- und Esszimmer. Das Esszimmer eignet sich auch als praktisches Büro, wenn Sie viel Tageslicht und eine ruhige Atmosphäre bevorzugen, ist der Platz am Erker die ideale Arbeitsfläche für Sie.**

**Praktisch und diskret gehalten, befindet sich Ihr gefliestes Badezimmer, angrenzend an Ihren Flur. Mit einer komfortablen Größe und einer geschickten Anordnung bietet es alles, was Sie für entspannte Morgen- und Abendroutinen benötigen. Das sep. WC, das Ihren Gästen zugutekommt, befindet sich direkt neben Ihrem Badezimmer.**

**Das Hauptschlafzimmer ist ihr privater Rückzugsort. Ruhig gelegen und mit ausreichend Platz für ein großes Bett, einer Kommode und einem Einbauschränk lädt es zu entspannten Nächten ein. Das zusätzliche Schlafzimmer, das von Ihrem Wohnbereich aus zu erreichen ist, eignet sich als perfekte Räumlichkeit für erwarteten Nachwuchs.**

**Highlight Ihrer neuen Wohnung ist Ihre großzügige, sonnige Terrasse mit Markise, die Ihnen direkten Zugang vom Wohnzimmer aus bietet. Hier können Sie ungestört Grillabende veranstalten oder im Sommer erholsame Morgenstunden genießen. Durch die bereits bestehende, blickdichte Hecke können Sie jegliche Aktivitäten im Freien ungestört auf Ihrer Terrasse vornehmen. Auch im Winter oder bei regnerischen Tagen können Sie aufgrund der praktischen Überdachung des Balkons im 1. Obergeschoss an die frische Luft. Die angrenzende kleine Grünfläche rund um Ihre Wohnung gehört zur Grundfläche des Hauses.**

**Durch den direkten Zugang vom Treppenhaus gelangen Sie in die Kellerräume und die Waschküche. Hier lässt sich ebenfalls die Tiefgarage betreten, indem Ihnen ein eigener Stellplatz zur Verfügung steht.**

**Wenn Sie als Vermieter tätig sein wollen, können Sie dieses Objekt laut aktuellem Mietspiegel für ca. 960 € vermieten lassen.**

**Das Hausgeld für die Wohnung setzt sich laut aktuellem Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen:**

**Umlagefähigen Kosten im Monat: ca. 316 EUR**

**Nicht umlagefähige Kosten im Monat: ca. 38 EUR**

**In die Rücklagen werden monatlich ca. 53 EUR eingezahlt.**

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*

***Somit ergibt sich ein Gesamtbetrag von 407 EUR, die Sie monatlich an Hausgeld bezahlen.***

***Der Rücklagenstand für das Parteienhaus beträgt aktuell: 21.869 EUR.***

***Die Wohnung ist leerstehend und wartet sehnsüchtig auf einen neuen Eigentümer!***

***Erleben Sie Ihren neuen Lebensmittelpunkt und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Schicken Sie uns jetzt eine Anfrage, um mehr Informationen zu erhalten!***

**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**

***Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ein großzügiges Wohnzimmer mit stilvoller Holz-Decke in geometrischem Muster gehalten und einer harmonischen, pflegeleichten Kombination aus Fliesen, Laminat- und Parkettböden. Durch die Decke und den echten Parkettboden im Wohnbereich bietet die Wohnung Ihnen einen schönen und natürlichen Stil und kann mit ein wenig Geschick in ein modernes, offenes Boho-Chic-Studio verwandelt werden. Die großen Fensterfronten und der feine Erker in Ihrem neuen Eigenheim sorgen für ausreichend viel Tageslicht und somit für eine helle und einladende Atmosphäre.***

***Die Schlafzimmer überzeugen mit warmen Laminatböden und frisch gestrichenen Wänden. Ein Einbauschränk in einen der beiden Schlafräume bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.***

***Die in pastellgrün gehaltene Küche bietet jedem Hobby-Koch eine feine Rückzugs-Oase, um für leckere Spezialitäten zu sorgen.***

***Eine Waschküche befindet sich im Untergeschoss des Mehrparteienhauses. Hier können Sie Ihre Wäsche trocknen und waschen lassen.***

***Für eine Parkmöglichkeit ist ebenfalls gesorgt. Dafür bietet sich ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage an.***

***Um großzügige Utensilien kompakt zu verstauen, steht Ihnen ebenfalls ein eigener Kellerraum im Untergeschoss zur Verfügung.***

***Die Fenster bestehen aus PVC-Rahmen und sind doppelt verglast. Ein toller Ausblick wird Ihnen durch das Wohnzimmer auf Ihre Terrasse geboten.***

***Die Wohnung wird durch eine gemeinsame Gas-Zentral-Heizung beheizt.***

***Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht! Klicken Sie auf Anbieter kontaktieren und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin!***

**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



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)

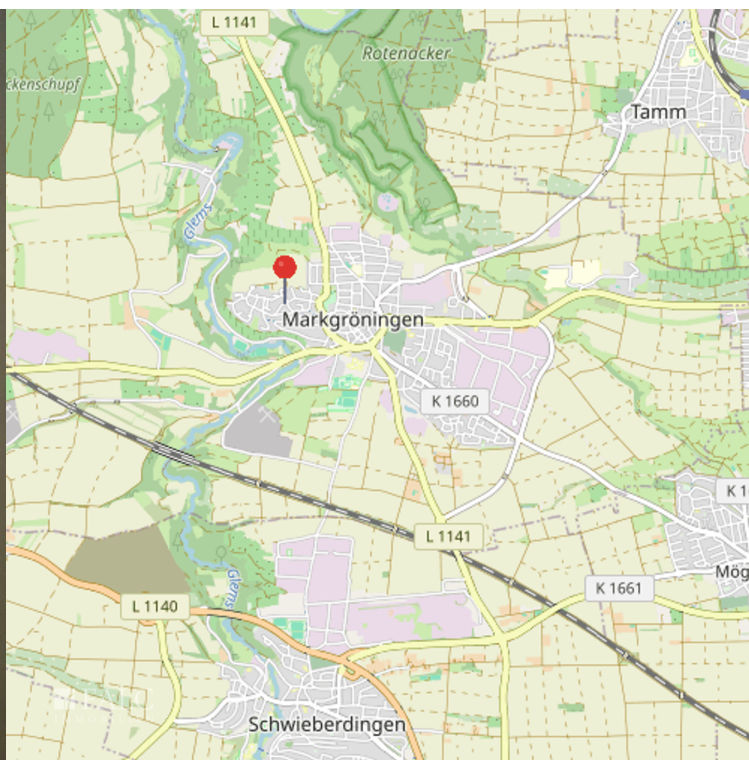
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



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

2,76 4,25 2,40 1,72 4,27



Erdgeschoss

**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](#)