



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-65744

Wohn(t)raum in Schwaigern - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

650.000,00 €

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	285,6 m²
Grundstücksfläche	682,0 m²
Gesamtfläche	332,8 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1976
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Wintergarten	
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

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

11.02.2025

126 kWh/(m²*a)

Ja

Öl

D

12.03.2025

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

Hier lässt es sich leben

Vom traditionellen Weinbau, der mit vorzüglichen Weinen von sich reden macht, bis hin zu herausragenden Zeugnissen zurückliegender Baukunst hat Schwaigern seinen Gästen viel zu bieten.

Auf über 1250 Jahre Geschichte blickt Schwaigern stolz zurück. Am Fuße des idyllischen Heuchelbergs gelegen, baut man am Stammsitz der Grafen von Neipperg schon seit Jahrhunderten einen hervorragenden Wein an.

Schwaigerner Bürger profitieren zudem von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einem regen gesellschaftlichen und kulturellen Leben und modernen Arbeitsplätzen.

Das charmante Wohnquartier erwartet Sie in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die durch niedriges Verkehrsaufkommen und eine beschauliche Atmosphäre besticht. Inmitten der sanften Hügellandschaft Schwaigerns gelegen, genießen Sie hier eine besonders hohe Lebensqualität mit einem idealen Mix aus städtischer Nähe und ländlichem Rückzugsort.

Dank der Bahnanbindung erreichen Sie das umfassende Nahverkehrsnetz schnell und unkompliziert. Dadurch sind auch umliegende Städte bequem und schnell erreichbar. Für das alltägliche Pendeln über die Region hinaus bietet die Autobahnanbindung an die A6 eine schnelle Anbindung.

Für Familien sind die lokalen Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Die Grundschule Schwaigern-Stetten ist fußläufig erreichbar, ebenso wie der nahe gelegene evangelische Kindergarten. Jung und Alt nutzen das Sportcenter, das sportliche Aktivitäten für die Freizeitgestaltung in knapp 250 Metern anbietet. Kleinkunst, Konzerte oder Kunstausstellungen - auf dem kulturellen Sektor sorgen Stadt und Vereine für ein vielfältiges Angebot. Golfplatz, Tennishalle, Reit- oder Sportplätze - in den zahlreichen Vereinen in Schwaigern lässt sich fast jeder Sport nach Lust und Laune betreiben.

Hinzu kommt ein modernes Freibad und eine umfangreiche Mediathek. Zahlreiche, überörtlich bekannte und gern besuchte Feste runden das kulturelle Angebot ab. Zusätzlich sorgen mehrere Spielplätze in unmittelbarer Umgebung für ein abwechslungsreiches Kinderparadies.

Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Genüsse lassen sich ebenfalls in geringer Distanz finden. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von Restaurants und nahegelegene Supermärkte.

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

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage

Sie sind auf der Suche nach urgemütlichen und gut aufgeteilten, eigenen vier Wänden? Sie träumen von einem Eigenheim, möchten aber den Komfort einer barrierefreien Wohnung? Sie sind auf der Suche nach einer zentral gelegenen Immobilie mit guten Anbindungen, möchten jedoch auch auf lebendiges Grün und Idylle nicht verzichten?

Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert hier einen circa 285 m² großen Wohnraum! 1976 errichtet, wurde dieser herrliche Bungalow 2023 saniert, die Strom-, Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen erneuert und befindet sich daher auf aktuellem Stand.

Nicht nur Singles, Paare oder Familien, auch die ältere Generation profitiert von der komfortablen und durchdachten Bauausführung mit Einliegerwohnung.

In der Hauptwohnung warten auf etwa 202 m² 4,5 gemütliche Zimmer, eine geräumige Küche, ein Balkon, zwei Terrassen, ein Garten, ein großes Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und zwei Hobbyräume und ein Duschbad im Souterrain darauf, Ihnen den Alltag zu versüßen. Zu dieser Wohnung gehört zusätzlich ein Abstellraum, der Technikraum und eine Garage.

Im Souterrain beherbergt die Immobilie eine Einliegerwohnung mit 2,5 Zimmer auf etwa 83 m², einer offenen Küche, einem Bad mit Wanne und Dusche, ein Hauswirtschaftsraum und ein Wintergarten mit sich anschließendem Garten. Möchten Sie den Teenie oder die Schwiegermama für mehr Privatsphäre ausquartieren oder Ihr Bankkonto mit einer zusätzlichen Geldeinnahme durch Vermietung füllen? Beides wäre möglich.

Dreifach verglaste Fenster mit Kunststoff-Rahmen sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, warmer Laminat und pflegeleichte Fliesen schmücken die Böden. Beheizt wird dieses Juwel mit Öl über eine Zentralheizung mit Pufferspeicher von Elco aus dem Jahr 2001, der Tank mit einem 10.000 Liter Fassungsvermögen befindet sich außerhalb des Hauses. Unterstützt wird die Heizung durch Solarpaneele auf dem Dach.

Für schnelles Internet sorgen diverse Anbieter mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload. Die Nahversorgung ist hier besonders gut ausgebaut. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar und erleichtern somit den Alltag.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Bildern im Exposé teilweise um Visualisierungen handelt, um die Privatsphäre der Bewohner zu wahren.

Schauen Sie sich schon mal von Ihrem Sofa aus die Nachbarschaft Ihrer zukünftigen Immobilie an,

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

ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Rundgang. Geben Sie den folgenden Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein: <https://app.immviewer.com/portal/tour/3106015>

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

Ausstattung

Hier wird Wohnen und Leben zu einem wahren Vergnügen!

Stellen Sie ihr Auto in der Garage ab und schreiten zur grauen Eingangstür mit Glaselementen, tief durchatmen, jetzt beginnt der Feierabend.

Neben der Garage sorgt ein Anbau für einen tollen Hobbyraum, auch eine Werkstatt oder ein Bastelzimmer wären denkbar.

Betreten Sie ihr neues Eigenheim und fühlen Sie sich direkt wohl. Der breite Flur heißt Sie willkommen und wirkt dank einer praktischen Garderobe immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut. Ein praktisches Gäste-WC befindet sich gleich neben der Garderobe.

Vom Flur aus lassen Sie Ihren Blick in das großzügige Wohn- und Esszimmer schweifen. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Das offene Design verblüfft mit einer angenehmen Atmosphäre und bildet das Herzstück Ihres Zuhauses, zaubern Sie sich hier eine Ruhezone nach Lust und Laune! Ein Balkon zur Südost-Seite verspricht lange Sonnenstunden schon ab dem Morgen.

Sie haben schon immer von einer Küche geträumt, die Sie auf Ihren Reisen durch die Gourmetwelt begleitet? Hier hat das träumen ein Ende. Verwöhnen Sie Ihre Familie und Freunde mit gutem Essen in Ihrem Eigenheim. Zahlreiche Schränke bieten Platz für Vorräte und Kochutensilien, eine große Kühl- und Gefrierkombi beherbergt frische Waren, natürlich darf der Geschirrspüler genauso wenig fehlen wie ein Backofen. Ein leistungsstarkes Cerankochfeld, sowie viel Arbeitsfläche lässt das Kochherz höher schlagen, die integrierte Dunstabzugshaube transportiert unangenehme Gerüche und Wasserdampf nach draußen. Durch die geschickte Aufteilung gibt es einen zweiten Küchenraum mit Zugang zur Terrasse, in dem Sie Speisen vorbereiten oder Häppchen für die Familienfeier anrichten können.

Ihre neue Terrasse mit Garten, nach Süden ausgerichtet, verspricht reinste Wohltat für Sonnenanbeter und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ihre Kinder können unbeschwert im Freien spielen, während Sie sich mit einem guten Buch entspannen.

Neigt sich der Tag dem Ende zu, locken die Schlafräume, ein wenig separiert von den Wohnräumen. Eines der Zimmer besticht aufgrund der Größe und bietet viel (T)raum als Elternschlafzimmer. Laden Sie Ihre Batterien auf und starten Sie mit mehr Erholung, Energie und

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

Freude in den Tag!

Zwei ähnlich große Räume, eines mit Zugang zum Balkon, freuen sich entweder auf frischen Wind durch den Nachwuchs der Familie oder Sie kreieren Sie sich hier einen Ort, an dem Privatsphäre, Luxus, Funktionalität und Design - ganz nach Ihrem Geschmack - zusammenkommen. Ob erholen und entspannen, arbeiten oder ankleiden und stylen, hier haben Sie die Wahl.

Stressfrei in den Tag starten? Das Badezimmer mit Tageslicht wartet, von Ihnen erobert zu werden. Ausgestattet mit Bad und Dusche kommt man sich bestimmt nicht mehr in die Quere. Bei einem **Sonstiges die Seele baumeln lassen oder lieber unter der bodenebenen Dusche eine Abkühlung genießen? Hier ist für jedermann etwas dabei! Ihre Waschmaschine und der Trockner finden hier Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

Neben dem Hauswirtschaftsraum bietet sich ein großzügiger Raum mit Zugang zum Garten als Hobbyraum an, auch der Einbau einer Sauna für die Lizenz zum Schwitzen wäre denkbar. Durch den vorhandenen Außenkamin wäre ein Holzofen hierfür schnell eingebaut, eine Dusche mit WC ist bereits vorbereitet. Ein weiterer Raum beinhaltet seitlich genutzte Dinge wie die Winterreifen oder die Campingausrüstung.

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.
Last but not least erwerben Sie auf dieser Etage noch zusätzlich ein privates, barrierefreies Reich mit separatem Zugang. Benötigt der Teenie mehr Privatsphäre oder die Schwiegermama möchte Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich näher bei den Enkeln leben? Auch eine Vermietung ist dank separatem Eingang möglich. So können Sie sich den Geldbeutel aufbessern. Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Wintergarten und Garten erwarten Sie hier. Das Bad ist mit bodenebene Dusche ausgestattet und erfrischt mit kühlem Nass. Ein helles Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! als Waschküche genutzt, wäre mit wenigen Handgriffen ebenfalls als Wohnraum nutzbar.

Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Funktional, komfortabel und mit dem gewissen Etwas wartet dieses Schmuckstück auf seine Besucher! Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in Neckarsulme, Str. 2, 74076 Heilbronn neuen Besitzer! Schicken Sie uns direkt eine Anfrage zur Besichtigung.

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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

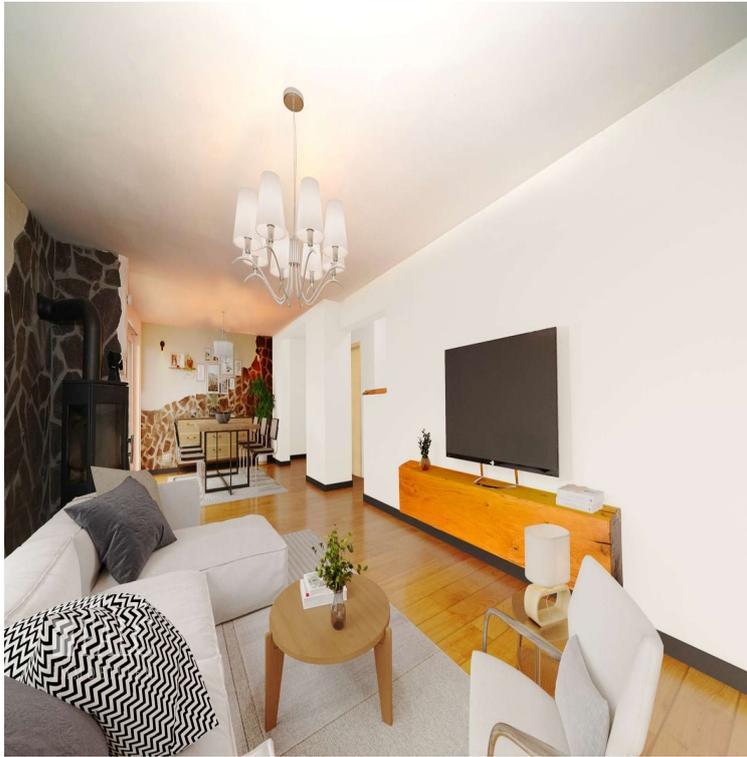
[Online ansehen](#)



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

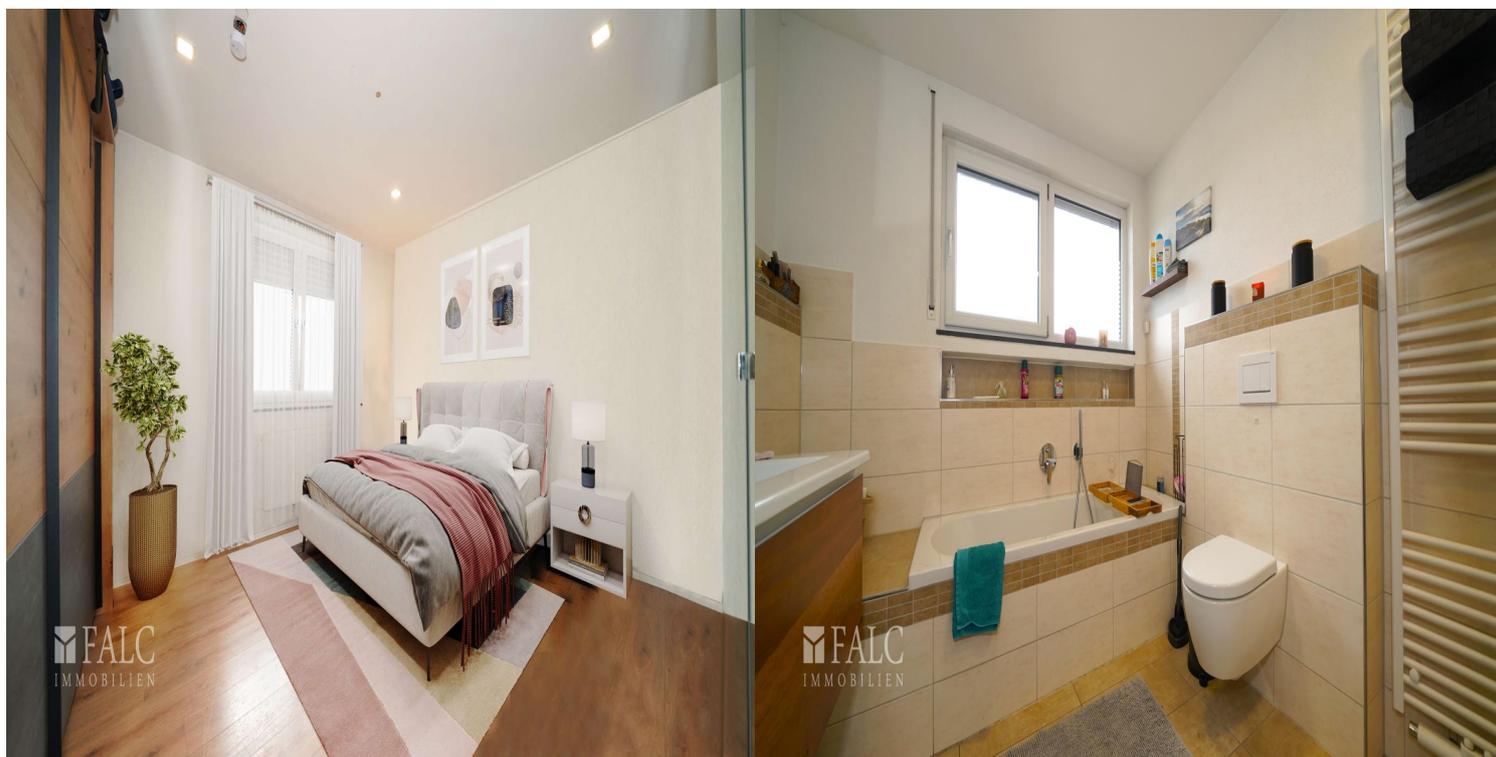
[Online ansehen](#)



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

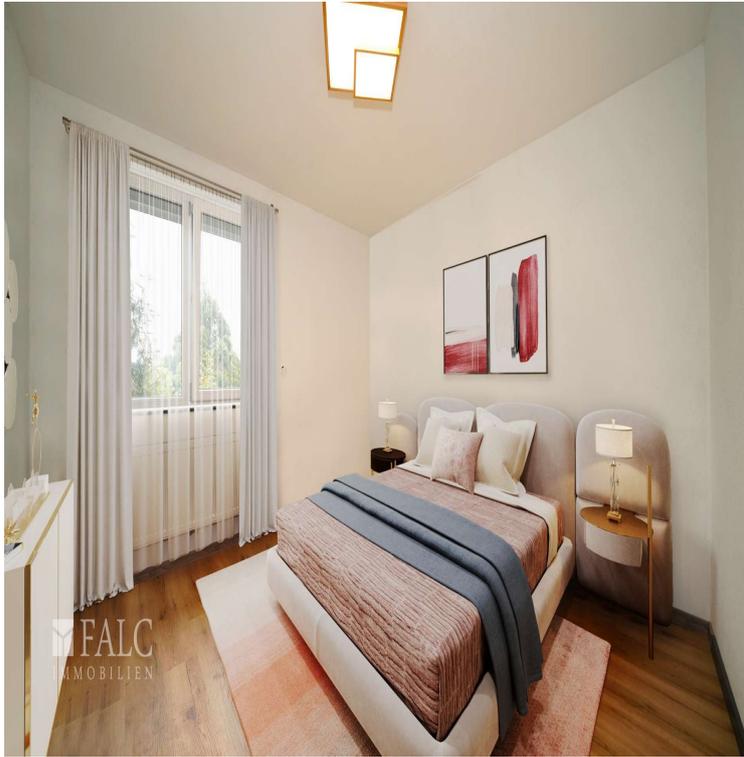
[Online ansehen](#)



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 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

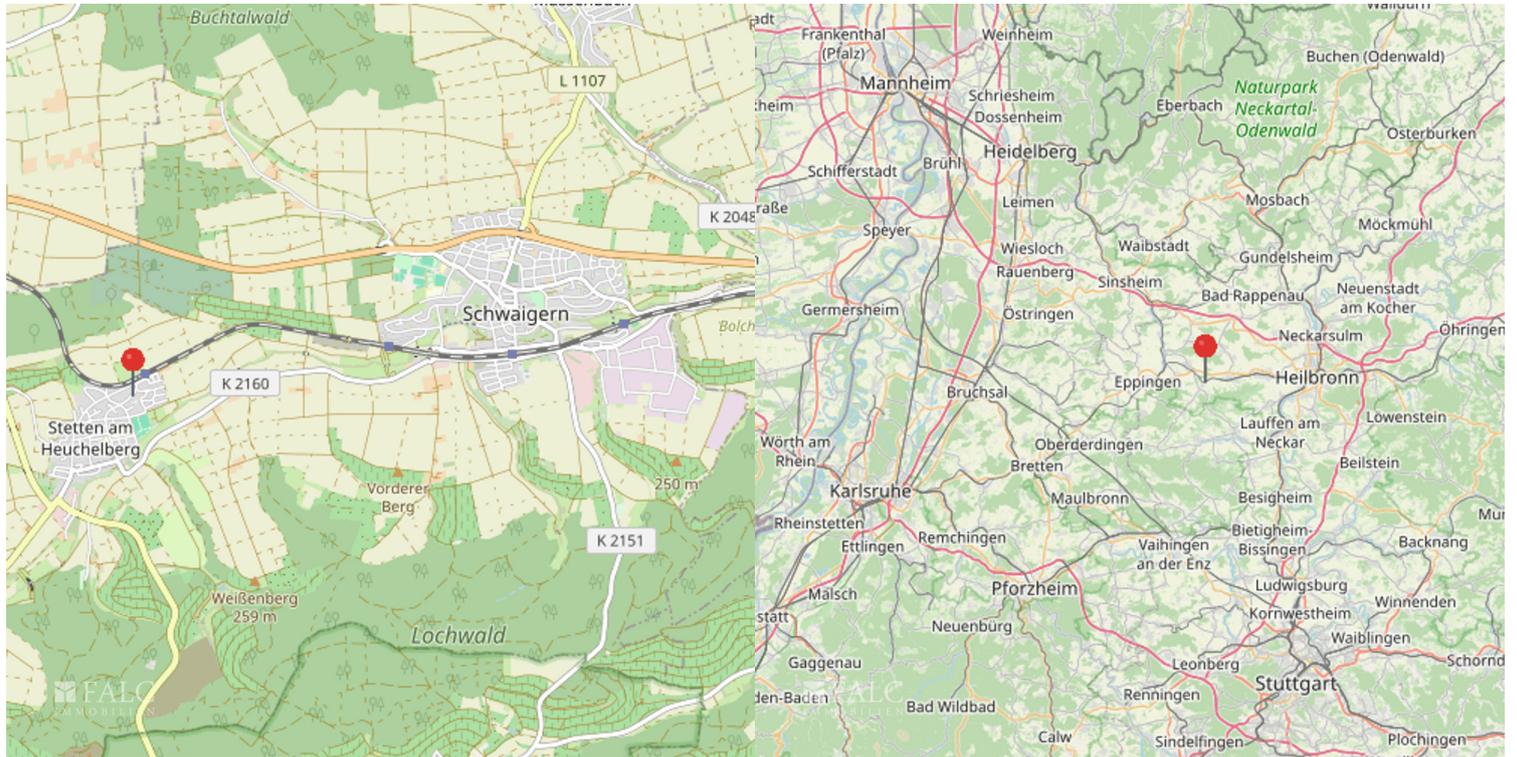
[Online ansehen](#)



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





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](#)