



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

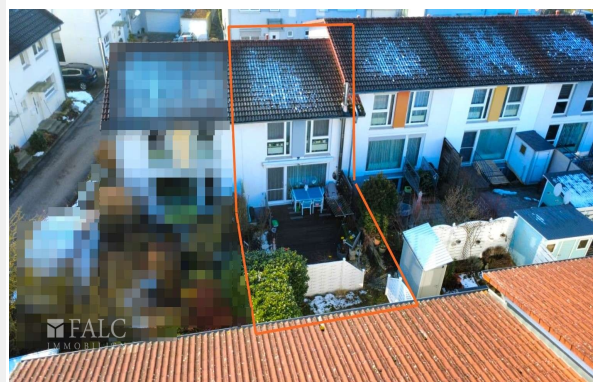
IMMOMANAGER



Top Angebot

Ihr Immobilien Partner!

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-AF-80141

Mit Blick zu den Rebhängen am Heuchelberg - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

460.000,00 €

Kaufpreis pro m²

3.458,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	133,0 m²
Grundstücksfläche	125,0 m²
Gesamtfläche	163,2 m²
Anzahl Zimmer	5,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
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

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

16.02.2036

97 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

C

17.02.2026

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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 im Teilort Stetten, 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

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

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, ein Heimatmuseum, der Leintalzoo 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.

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

Objektbeschreibung

Mittendrin statt nur dabei!

Sind Sie auf der Suche nach einem urgemütlichen Zuhause mit durchdachtem Grundriss und viel Platz für individuelle Lebensentwürfe? Wünschen Sie sich eine zentral gelegene Immobilie mit hervorragender Anbindung und möchten dennoch nicht auf lebendiges Grün und idyllische Ruhe verzichten?

Andreas Franzke von FALC Immobilien präsentiert Ihnen hier einen rund 133 Quadratmeter großen Wohn(t)raum aus dem Jahr 2002 auf einem großzügigen Grundstück mit 125 Quadratmetern Fläche. Die komfortable und durchdachte Bauweise macht dieses Haus sowohl für Singles und Paare als auch für Familien besonders attraktiv.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladendes Wohn- und Esszimmer, eine geräumige Küche sowie der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Eine praktische Garderobe und ein Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene harmonisch ab und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss schaffen drei Schlafzimmer ideale Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne bietet beste Voraussetzungen für einen entspannten Start in den Tag.

Das Souterrain eröffnet mit einem großen Gästezimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als privater Bereich für den Teenager, als komfortables Refugium für Besuch oder als ruhiges Homeoffice, hier genießen alle Beteiligten ein hohes Maß an Privatsphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, einen Kellerraum sowie eine Garage.

Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für helle, freundliche Räume. Warmer Laminatboden und pflegeleichte Fliesen unterstreichen das stimmige Wohnambiente. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt, zusätzlich sorgt ein großer Kachelofen für Lagerfeuerstimmung.

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,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

um die Privatsphäre der Bewohner zu wahren.

Möchten Sie sich Ihr neues Zuhause schon gemütlich vom Sofa aus anschauen? Dann schauen Sie auf unsere YouTube-Seite: <https://youtu.be/gw-LTHLPxvU?si=lvjGST-pcTlyNt9S>

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

Hier wird Wohnen und Leben zu einem wahren Vergnügen!

Betreten Sie Ihr neues Eigenheim und spüren Sie vom ersten Moment an eine angenehme Atmosphäre. Der breite Flur empfängt Sie einladend und wirkt dank der praktischen Garderobe stets ordentlich, sodass Jacken, Taschen und Schuhe komfortabel verstaut sind. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste WC, das den Alltag für Sie und Ihre Besucher besonders bequem gestaltet.

Vom Flur aus öffnet sich der Blick in das großzügige Wohn und Esszimmer, das mit seiner Weite und Helligkeit zum Verweilen und Entspannen einlädt. Der große Kachelofen sorgt für eine behagliche Stimmung und schenkt dem Raum eine besondere Wärme. Das offene Design schafft eine harmonische Verbindung der einzelnen Bereiche und bildet das Herzstück des Hauses. Hier gestalten Sie sich Ihre persönliche Ruhezone ganz nach Ihren Vorstellungen. Die Terrasse zur Nordostseite begrüßt Sie bereits am Morgen mit den ersten Sonnenstrahlen. Der anschließende Garten bietet viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Während die Kinder unbeschwert im Grünen spielen, genießen Sie entspannte Momente mit einem guten Buch oder netten Gesprächen.

Auch die Küche lässt keine Wünsche offen. Wenn Sie schon immer von einem Ort geträumt haben, an dem Sie Ihre kulinarischen Ideen verwirklichen können, wird dieser Traum hier Wirklichkeit. Zahlreiche Schränke bieten großzügigen Stauraum für Vorräte und Kochutensilien. Eine große Kühl- und Gefrierkombination hält frische Lebensmittel bereit. Selbstverständlich stehen Ihnen auch ein Geschirrspüler und ein Backofen zur Verfügung. Das leistungsstarke Induktionskochfeld von Neff, die elegante schwarze Spüle von Blanco sowie die großzügige Arbeitsfläche schaffen ideale Bedingungen für Kochbegeisterte. Die integrierte Dunstabzugshaube leitet Gerüche und Wasserdampf zuverlässig nach draußen.

Im Obergeschoss erwarten Sie die privaten Rückzugsorte des Hauses. Ein besonders großzügig geschnittenes Schlafzimmer eignet sich hervorragend als Elternbereich und bietet viel Raum für Erholung und neue Energie. Zwei weitere helle Zimmer in ähnlicher Größe eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Kinderzimmer, stilvolles Homeoffice, Ankleidezimmer oder kreativer Rückzugsort, hier verwirklichen Sie Ihre individuellen Wohnideen ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Tageslichtbad lädt dazu ein, entspannt in den Tag zu starten oder ihn in aller Ruhe ausklingen zu lassen. Ob ein wohltuendes Bad oder eine erfrischende Dusche, hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit. Auch Waschmaschine und Trockner finden hier bequem ihren Platz.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ergänzend steht Ihnen im Souterrain ein separater Bereich mit besonderem Mehrwert zur Verfügung. Ein großzügiges Gästezimmer bietet ausreichend Raum und sogar die Möglichkeit, eine offene Küchenzeile zu integrieren. Der angrenzende Raum, derzeit als Abstellfläche genutzt, kann mit wenigen Anpassungen als Badezimmer gestaltet werden. Ein weiterer Raum bietet Platz für saisonale Gegenstände wie Winterreifen oder Campingausrüstung.

Funktional, komfortabel und mit viel Liebe zum Detail präsentiert sich dieses Schmuckstück als ideales Zuhause für unterschiedlichste Lebensentwürfe. Vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.

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

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)

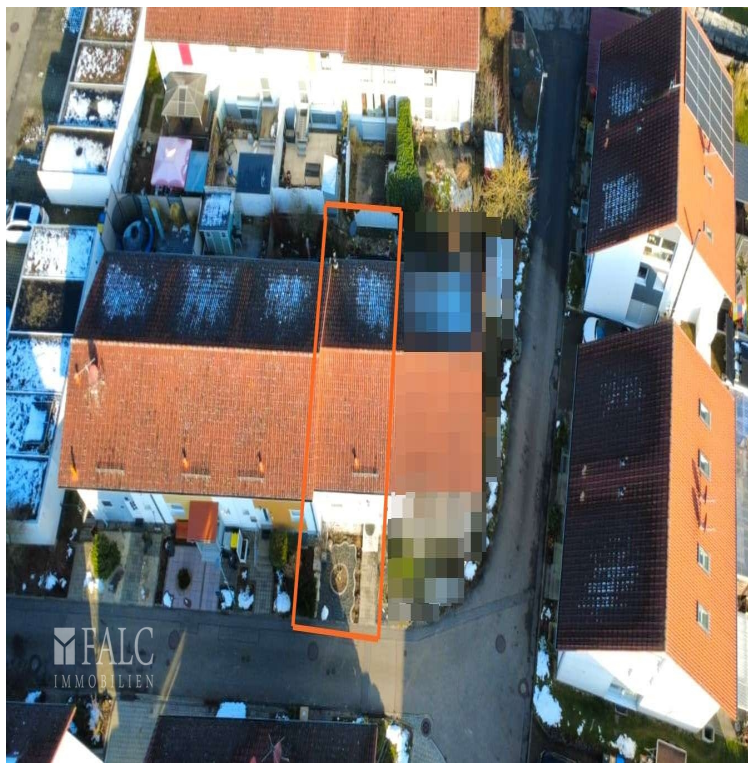
[Online ansehen](#)



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

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

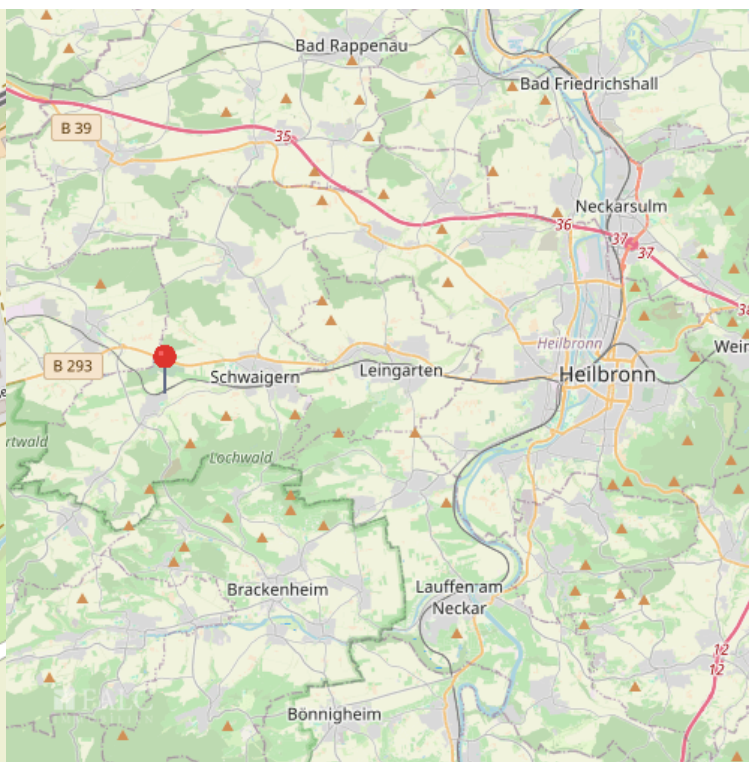
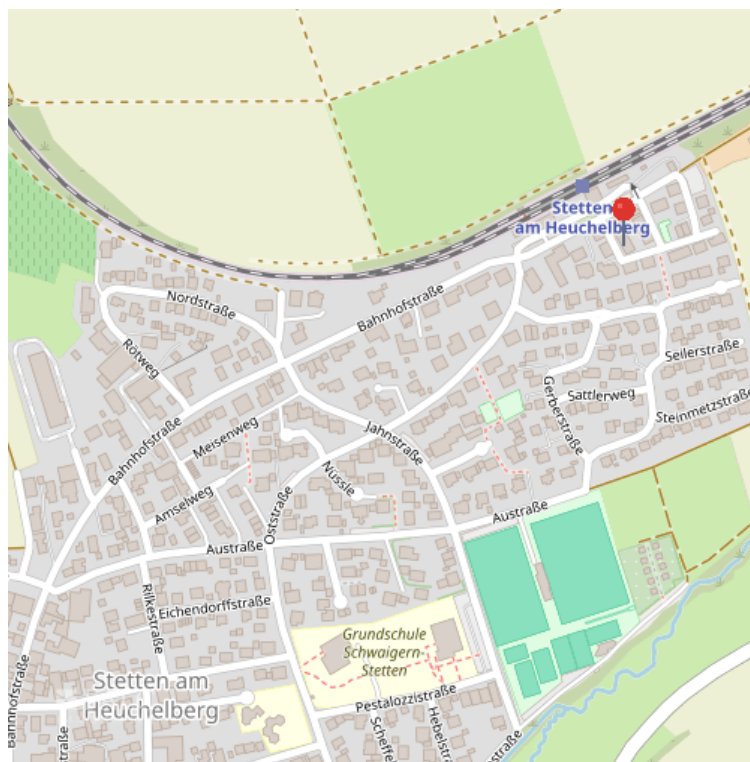
[Online ansehen](#)



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

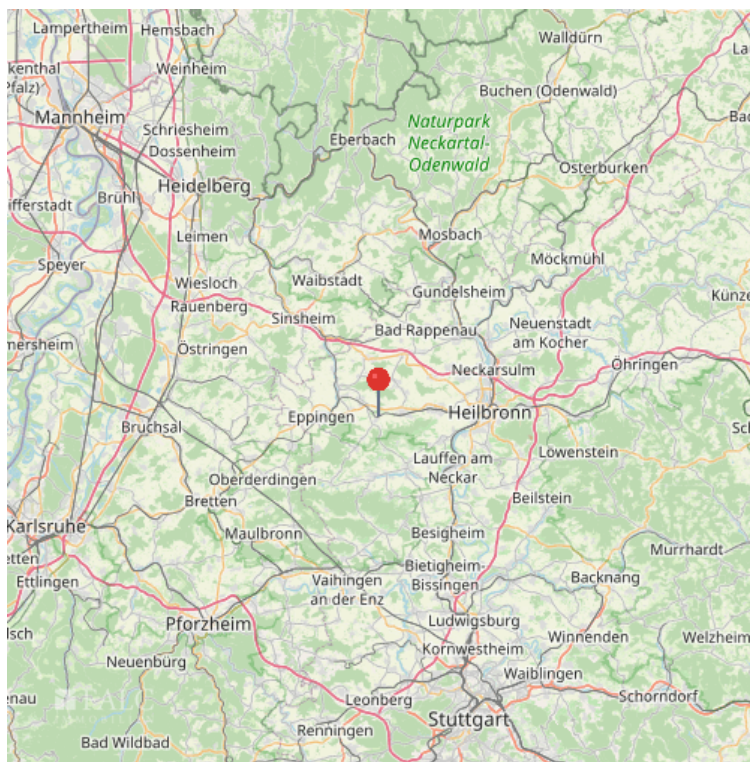
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

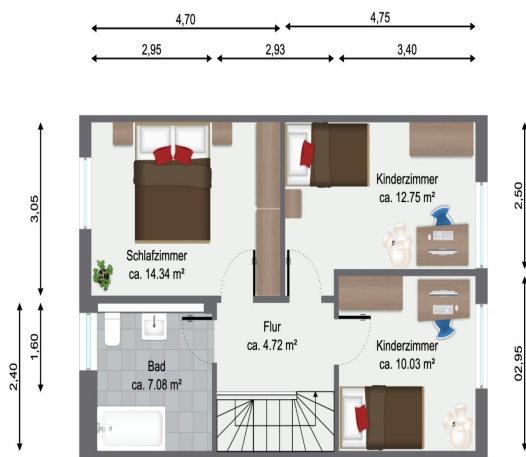


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

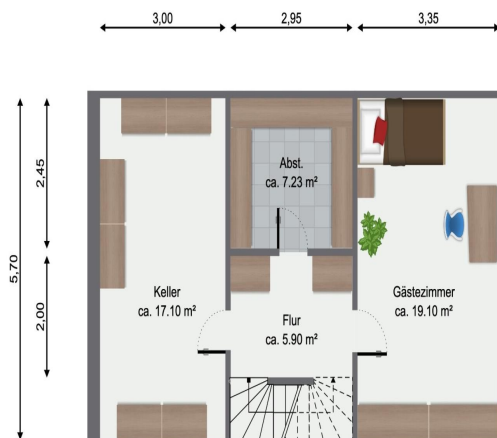
FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN



Untergeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)