



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaSp-70028

Fachwerktraum für ein bis zwei Parteien - FALC Immobilien

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

395.000,00 €

**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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

| | |
|------------------------------|--|
| Wohnfläche | 291,6 m² |
| Grundstücksfläche | 200,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 9,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 6,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Baujahr | 1843 |
| Zustand | Teilsaniert |
| Letzte Modernisierung | 2023 |
| WG-Geeignet | |
| Bad | Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenart | Fliesen, Parkett |
| Unterkellert | Keller |
| Abstellraum | |

Energieausweis

| | |
|----------------------|--------------------|
| Geltende EnEV | Nicht nötig |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Grantschen ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Weinsberg im Landkreis Heilbronn. Geprägt von Weinbergen und landwirtschaftlichen Flächen bietet das Dorf eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit ländlichem Charme und ist dennoch gut an das Verkehrsnetz angebunden. Grantschen ist besonders bekannt für seinen Weinbau.

Treue Weiber, Reben und Romantik...

...so lautet der Slogan der Stadt Weinsberg, die mit knapp 12.000 Einwohnern unweit der Großstadt Heilbronn das Tor zum Weinsberger Tal darstellt. Mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten, der Branchenvielfalt, der vom Weinbau geprägten idyllischen Landschaft und ihrer idealen Infrastruktur ist die Stadt Weinsberg nicht nur ein attraktiver Wohnort und touristisches Highlight, sondern aufgrund ihrer Lage direkt am Autobahnkreuz Weinsberg, an den Schnittstellen der Autobahnen A81 und A6, auch ein ausgezeichnete Unternehmensstandort.

Weinsberg bietet ein hervorragendes Umfeld für Jung und Alt. So sind Kindergärten, sämtliche Schularten einschließlich Gymnasium, die Städtische Musikschule und die Stadtbücherei ebenso selbstverständlich wie ein Jugendhaus, eine Begegnungsstätte für Senioren sowie ein Alten- und Pflegeheim. Großzügige Erholungs- und Freizeitanlagen und das moderne Freibad runden das Angebot ab. Der Wein- und Rosenrundweg oder auch der Historische Stadtrundgang sind besondere Attraktionen, die allein schon einen Besuch wert sind.

Verschiedenste Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Kaufland, Aldi und Lidl, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung zu finden. Eine Apotheke, Bäcker, Metzger und verschiedenste Restaurants sind ebenso schnell erreicht. Die Erholungsanlage „Alte Ziegelei“ bietet eine wunderbare Atmosphäre für Familien, Sportler und Erholungssuchende. Nach dem Motto „Fit im Park“ stehen für Jogger, Walker und Spaziergänger ausgeschilderte Rundwege sowie neu installierte Trainingsstationen zur Verfügung. Die Kleinen können sich auf dem Spielplatz auspowern. Boule- und Schachplätze laden ebenso zum Verweilen ein wie die zahlreichen Bänke um den Stadtsee. Eine S-Bahnstation, sowie Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Wohnung befindet sich unweit dem Zentrum direkt in Weinsberg.

Objektbeschreibung

Charmantes, denkmalgeschütztes Fachwerkhaus in Weinsberg-Grantschen – Modernes Wohnen mit historischem Flair

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilie präsentiert Ihnen dieses einzigartige Fachwerkhaus aus

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

dem Jahr 1843 vereint historischen Charme mit moderner Wohnqualität. Im Jahr 2006 wurde das Haus umfassend saniert und modernisiert, wobei großer Wert auf den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz gelegt wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 292 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus oder in Form von zwei getrennten Wohneinheiten. Beide Wohnparteien verfügen über separate Eingänge. Die linke Haushälfte ist bereits vollständig modernisiert, inklusive neuer Elektrik und Leitungen, während in der rechten Wohnung lediglich kleinere Fertigstellungsarbeiten anstehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zuverlässige Ölzentralheizung der Firma Vissmann aus dem Jahr 2006. Zusätzlich sorgen drei charmante Kachelöfen sowie ein Kaminofen für behagliche Wärme und ein gemütliches Wohnambiente – ideal für kalte Wintertage und das besondere Flair eines historischen Hauses.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit werden durch eine installierte Solarthermieanlage unterstützt, die zur Warmwasseraufbereitung beiträgt. Die zweifach verglasten Holzfenster verbinden traditionelle Optik mit zeitgemäßem Wärmeschutz. Auch die Böden spiegeln den klassischen Stil wider: Überwiegend mit hochwertigem Echtholzparkett und pflegeleichten Fliesen ausgelegt und unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses.

Ein Stellplatz hinter dem Haus bietet praktische Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück. Ebenfalls auf der Rückseite befindet sich ein Balkon, der sich hervorragend als kleine Terrasse nutzen lässt – ein ruhiger Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei Einbauküchen im Erdgeschoss, wobei eine der Küchen erst im Jahr 2023 neu eingebaut wurde. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen historischen Gewölbekeller, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch mit seinem ursprünglichen Mauerwerk ein echtes Highlight für Liebhaber alter Bausubstanz darstellt.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei einigen Bildern in unserem Exposé um Visualisierungen handelt. Dies tun wir, damit Sie sich besser vorstellen können, wie die Räume eingerichtet aussehen können.

*Sie können es kaum erwarten, Ihr großzügiges Traumhaus endlich zu besichtigen? Dann tun Sie dies gerne schon einmal, von Ihrem Handy oder Ihrem PC aus, ganz bequem von Zuhause oder unterwegs. Wie das funktioniert? Ganz einfach mit unserem exklusiven 360° Immobilienrundgang! Geben Sie hierzu einfach diesen Link in die Adresszeile Ihres Browsers ein:
<https://app.immviewer.com/portal/tour/3111199>*

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

Ausstattung

Historisches Ambiente trifft moderne Wohnideen

Schon beim Eintreten durch den Eingang an der Straßenseite spürt man den besonderen Charme dieses Hauses: Zur Linken empfängt Sie ein gemütliches, etwa 15 m² großes Esszimmer, das mit seiner warmen Ausstrahlung sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Direkt angrenzend öffnet sich eine hochwertig ausgestattete Einbauküche in hellem Holz mit viel Stauraum und natürlichem Lichteinfall – ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende mit der Familie.

Ein paar Schritte weiter entlang des Flurs gelangt man in das erste Tageslichtbadezimmer. Modernisiert im Jahr 2006, präsentiert es sich mit großzügiger Badewanne, WC, Pissoir und Waschbecken. Deckenspots sorgen für eine angenehme, moderne Beleuchtung. Direkt daneben liegt der Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner – gut durchdacht in unmittelbarer Nähe zur Heizungsanlage.

Am Ende des Flurs befindet sich der zweite Hauseingang, der sich ideal für eine Trennung in zwei Wohneinheiten eignet. Zur Rechten liegt hier eine weitere praktische Einbauküche und ein zusätzliches Badezimmer. Zu Ihrer Linken wartet ein vielseitig nutzbares Zimmer – ob als Büro, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort.

Über die Treppe am ersten Eingang geht es ins Obergeschoss. Dort öffnet sich ein kleiner Flur, der Zugang zu einem weiteren Tageslicht-Duschbad und zwei hellen Zimmern mit ca. 13 m² und 17 m² bietet – perfekt als Kinder- oder Schlafzimmer. Direkt rechts von der Treppe liegt ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, durch das Sie in den beeindruckend großen Wohnbereich mit ca. 23 m² gelangen. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als gemütliches Wohnzimmer mit Platz für große Sofalandschaften oder einen Esstisch. Angrenzend erwartet Sie ein privates Schlafzimmer mit eigenem Bad-en-Suite und separatem WC – eine kleine Wohlfühloase im Alltag.

Das Dachgeschoss, über eine separate Treppe im Erdgeschoss erreichbar, bietet zahlreiche Möglichkeiten – sei es als vermietbare Einheit, Teenager-Etage oder Gästebereich. Es verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit rund 29 m², eine offene Küche, ein Badezimmer mit angrenzendem Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer dienen kann. Eine zusätzliche Abstellkammer könnte wunderbar als begehrter Kleiderschrank oder Garderobe genutzt werden.

Im Erdgeschoss auf der Rückseite befindet sich ein Balkon, der sich hervorragend als kleine Terrasse für sonnige Stunden oder gemütliche Grillabende umgestalten lässt. Der Außenstellplatz hinter dem Haus bietet bequem Platz für Ihr Fahrzeug. Nicht zu vergessen: der charmante

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

Gewölbekeller – ein echtes Schmuckstück mit Potenzial als Weinkeller oder stilvoller Lagerraum für Liebhaber historischer Substanz.

Ob als großzügiges Familienheim oder als Wohnhaus mit zwei Einheiten – dieses teilsanierte Fachwerkhaus bietet Raum für Ihre Ideen und vereint auf einmalige Weise Geschichte mit Wohnkomfort.

Das Einzige, das jetzt noch zu Ihrem neuen Glück fehlt, ist ihre Kontaktanfrage über das Portal - 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: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

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

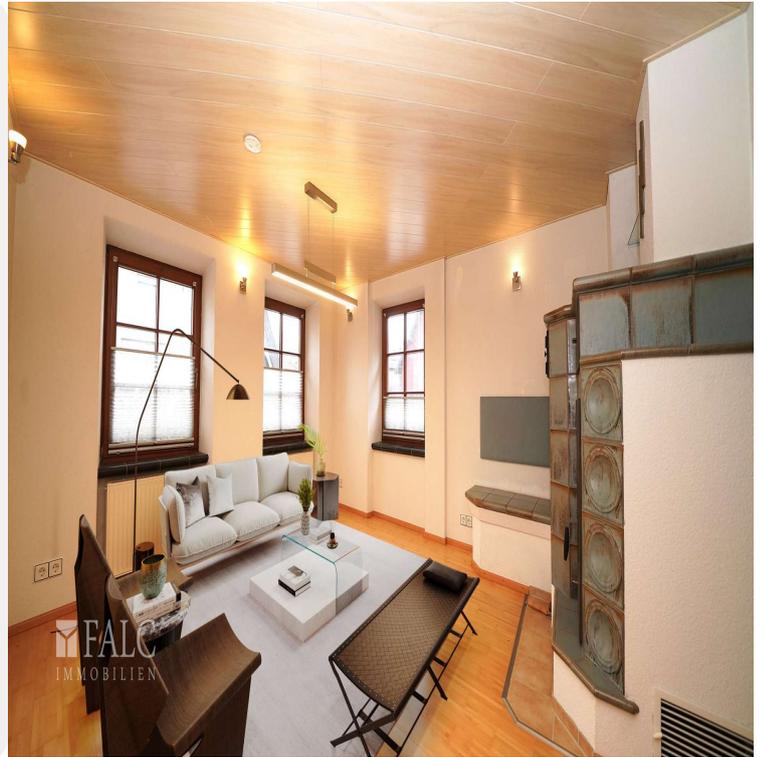


FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen



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](#)



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

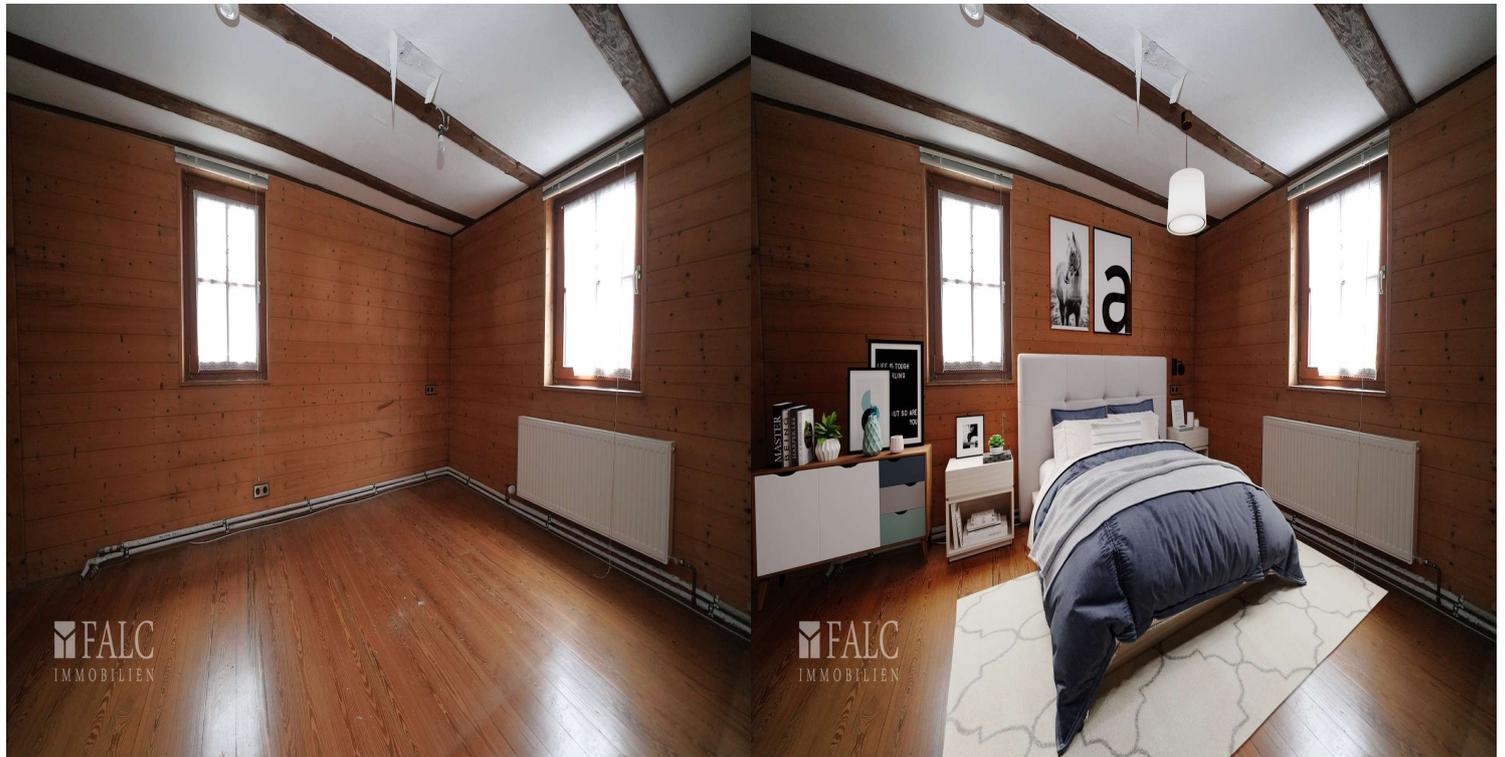
[Online ansehen](#)



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

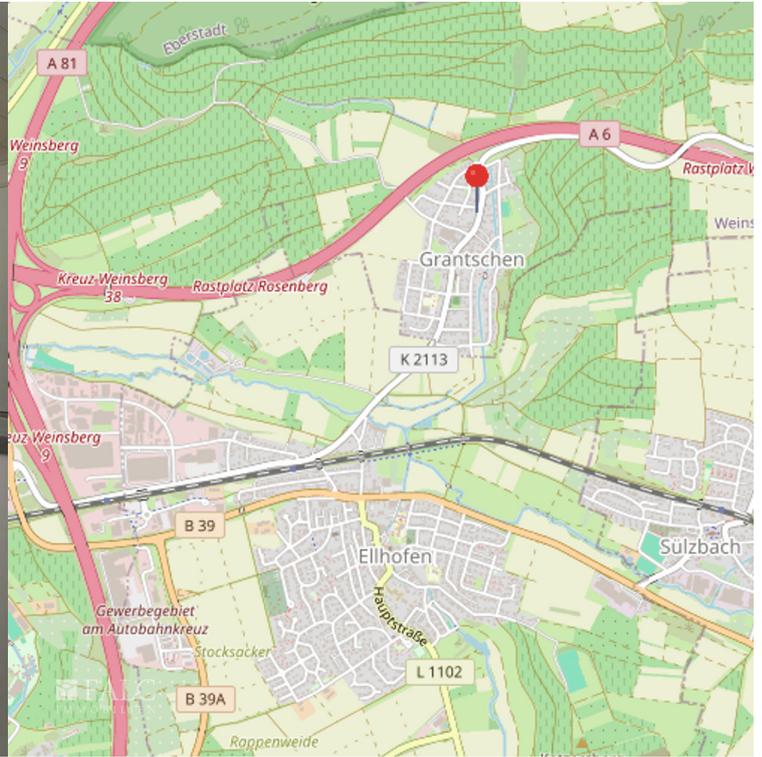
[Online ansehen](#)



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

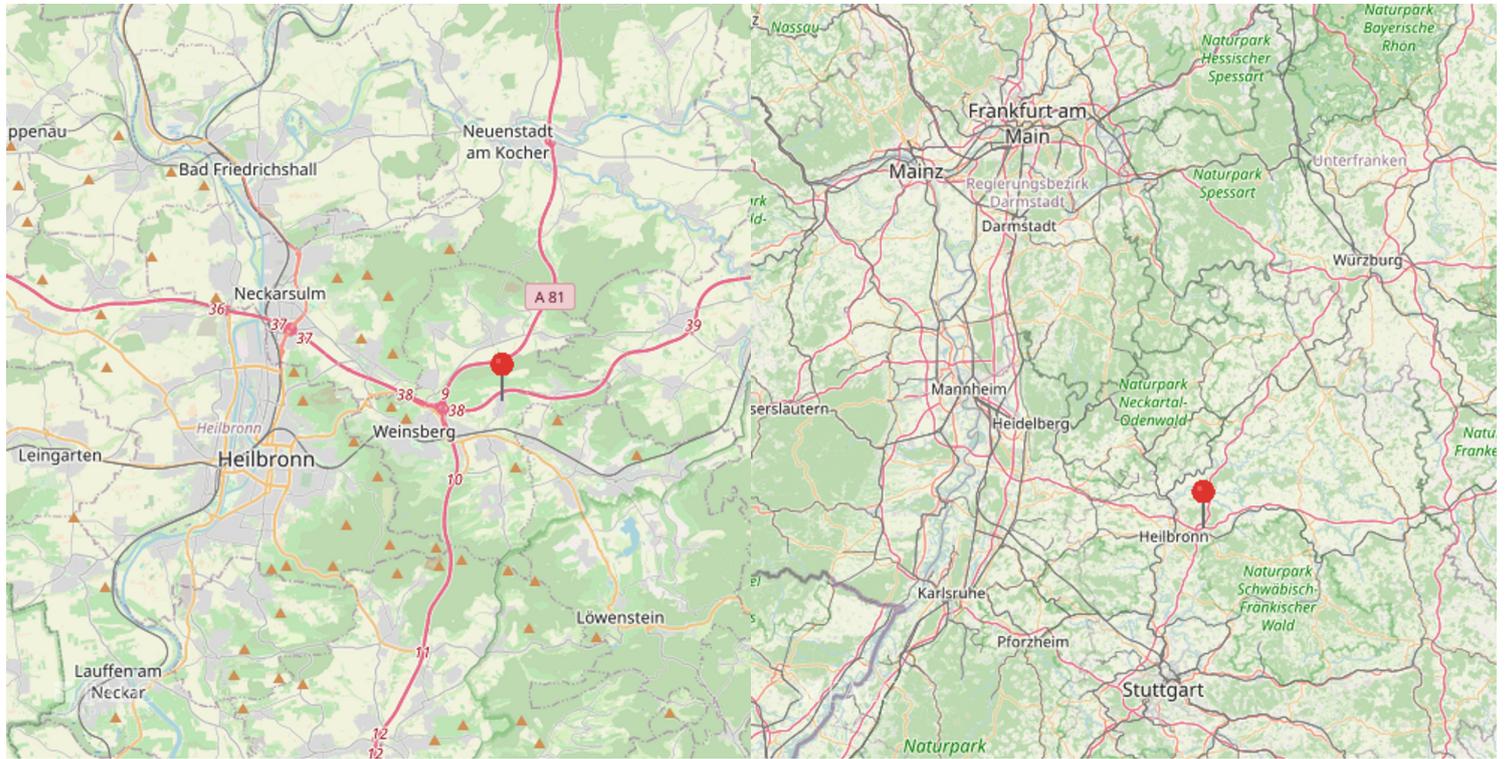
[Online ansehen](#)



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

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)