



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-73195

**Gugg der´s o, isch alles gmacht - WP, PV mit Speicher, Vollwärmeschutz - ruhige Ortsrandlage**

**Eckdaten**

**Kaufpreis** 499.000,00 €

**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>119,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>389,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.08.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>87,5</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.08.2025</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**

***Diese Immobilie bietet in Birkenfelder Ortsteil Gräfenhausen eine hervorragende Lage für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. In unmittelbarer Nähe finden Sie mehrere Spielplätze und Kindergärten, die für Familien mit Kindern ideal sind. Die Grundschule ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den täglichen Schulweg angenehm gestaltet.***

***Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Supermarkt ist bequem zu Fuß erreichbar, und auch eine Bäckerei und Metzgerei sind in der Nähe vorhanden, sodass frische Brötchen am Morgen kein Problem darstellen.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Für Pendler ist die Autobahnauffahrt ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Berufstätige attraktiv macht.***

***Gesundheitliche Versorgung ist durch die Nähe zu Apotheken und Ärzten gewährleistet. Auch das Klinikum Neuenbürg ist nicht weit entfernt, sodass Sie im Bedarfsfall schnell medizinische Hilfe in Anspruch nehmen können. Der nächste Flughafen ist in etwa einer Stunde erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende interessant macht.***

**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

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1951 befindet sich in ruhiger Ortsrandlage im Birkenfelder Ortsteil Gräfenhausen und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernster Technik.**

**\*\*\*Nach dem Stellen einer Anfrage erhalten Sie automatisiert unser ausführliches Exposé mit Adresse, allen Bildern und dem Zugang zum 360°-Rundgang der Immobilie.\*\*\***

**Auf einem 389 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich dieses Haus mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> über zwei Etagen. Der Zugang ist zum einen von der oberen Anliegerstraße ebenerdig, als auch von der unteren Straße mit Treppen erreichbar. Es bietet insgesamt 5,5 Zimmer, zwei Badezimmer sowie vielseitig nutzbare Nebenflächen im Dachgeschoss und im Keller.**

**Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit maßangefertigter Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, das Wohnzimmer sowie ein Essbereich mit gemütlichem Kaminofen und Terrassenzugang. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer und ein zweites Badezimmer. Über eine Treppe erreichen Sie den gedämmten Dachboden in dem Sie mit Kopffreiheit problemlos aufrecht stehen können.**

**Der Keller bietet einen Heizungs- und Wäscheraum, einen Lagerraum mit Schaltkasten in dem der Batteriespeicher (10kWh) verbaut ist, sowie einen Durchgangsraum zur Garage mit ausreichend Stellfläche.**

**Die ehemalige Scheune wurde ausgebaut und ist heute mit einem Roll-Sektionaltor ausgestattet. Sie bietet zusätzlich zur Garage für die Kompaktklasse, eine perfekte Fläche für Hobbys oder handwerkliche Tätigkeiten.**

**Zwei weitere Garagen befinden sich straßenseitig auf der unteren Grundstücksseite und sind von der zweiten Erschließungsstraße befahrbar.**

**Das Haus wurde energetisch umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem technisch einwandfreien Zustand.**

**Der Energieausweis bezieht sich auf den Stand vor der Fassadendämmung.**

## Ausstattung

**Das Haus wurde in den Jahren 2011 bis 2025 umfangreich modernisiert und bietet hochwertige technische sowie energetische Ausstattungen.**

### Technische und energetische Ausstattung

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](#)



- **Außenfassade mit Vollwärmeschutz (2025)**
- **Moderne Wärmepumpe (2024)**
- **Dreifach verglaste Kunststofffenster und -türen (2024)**
- **Photovoltaikanlage mit 11,6 kWh-Peak und 10 kWh Speicher (2024)**
- **Vollständige Dachdämmung und -deckung (2019)**
- **Erneuerung der Elektrik und Wasserleitungen (2011)**
- **Ausgebauter Scheunenteil mit ebenerdigem Zugang und Sektionaltor**
- **Zwei weitere Garagen mit direktem Straßenzugang**

### **Raumaufteilung nach Stockwerken**

#### **Kellergeschoss**

- **Heizungs- und Wäscheräum**
- **Lageraum mit Schaltkasten und PV-Speicher**
- **Durchgangsraum mit Zugang zur ausgebauten Garage / Werkstatt**
- **Zusätzliche Lagermöglichkeiten**

#### **Erdgeschoss**

- **Küche mit Essbereich**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Wohn- Ess-Bereich mit Kaminofen**
- **Zugang zur Terrasse mit Markise**
- **Zugang zum Garten mit Gartenhaus**
- **Garage mit hohem Rolltor**
- **Werkstattraum hinter Garage**

#### **Obergeschoss**

- **Drei Schlafzimmer**
- **Durchgangszimmer (z. B. als Ankleide oder Spielfläche)**
- **Zweites Badezimmer mit Dusche, elektr. Fußbodenheizung**

#### **Dachgeschoss**

- **Lagerfläche (nicht als Wohnfläche ausgebaut, aber zugänglich und aufrecht stehend begehbar)**

### **Modernisierungen im Überblick**

**2011**

- **Elektrik**
- **Wasserleitungen**

**2014-2018**

- **Kamin**
- **Garagentore**



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- **Zaun**
  - **Terrasse**
  - **Scheunentor**
- 2019**
- **Badezimmer 1. OG**
  - **Markise**
  - **Neues Dach inkl. Dämmung**
- 2024**
- **PV-Anlage (11,6 kWh Peak / 10 kWh Speicher)**
  - **Scheune ausgebaut**
  - **Fenster / Terrassentür / Haustür (3-fach verglast)**
  - **Wärmepumpe**
- 2025**
- **Fassade gedämmt, verputzt und gestrichen**

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst IMMER eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser Exposé.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***\*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 19.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.***

***Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!***

***Ihr Ansprechpartner  
Philipp Ringwald  
Tel.: 0176 988 144 17***

**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 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)

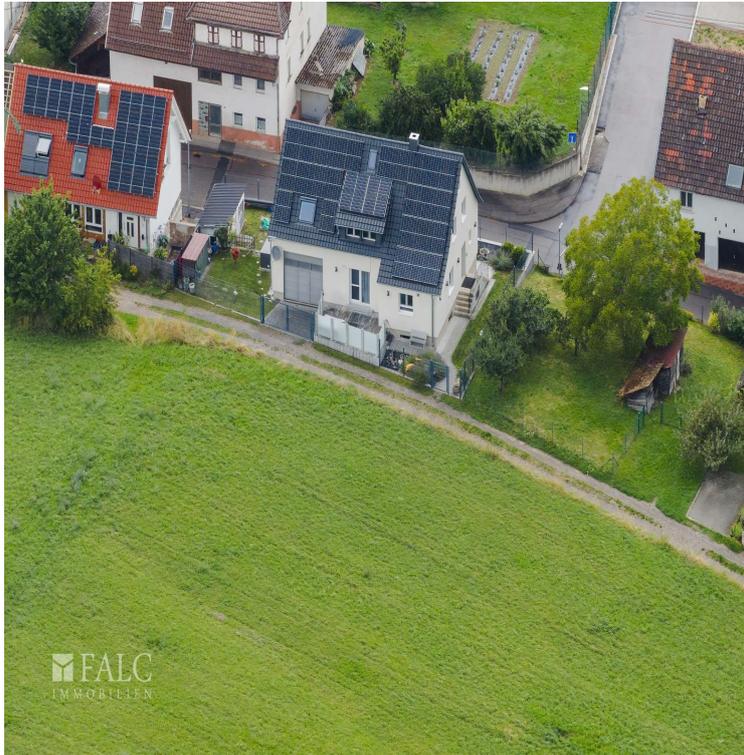
[Online ansehen](#)



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](#)