



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SB-70794

**Ihr neues Zuhause**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**325.000,00 €**

**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>86,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,5</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>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.02.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>108 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>16.02.2025</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**

*Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen einer kleinen, charmanten Gemeinde. Diese Gegend ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer freundlichen, familiären Atmosphäre. Inmitten der schönen Landschaft des Nordschwarzwaldes bietet die Lage eine ideale Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten.*

*Die Nähe zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens ist besonders hervorzuheben. Der nur etwa 400 Meter entfernte Sessler Mühlenmarkt ist eine praktische Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten finden sich in der Umgebung; beispielsweise liegt die Turn- und Festhalle Neuhengstett in einer Entfernung von rund 430 Metern und lädt zu sportlichen Betätigungen ein. Für Familien mit Kindern stehen in unmittelbarer Nähe zwei Spielplätze zur Verfügung, wie etwa der nur etwa 140 Meter entfernte Spielplatz, der für Abwechslung und Spaß sorgt.*

*Kulturbegeisterte werden sich über das Waldensermuseum freuen, das in einem Umkreis von etwa 140 Metern einen Einblick in die regionale Geschichte bietet. Die Verkehrsanbindung ist ohne Zweifel ausgezeichnet: Die nächste Bushaltestelle ist lediglich ca. 100 Meter entfernt, und damit ist die Region bequem öffentlich erreichbar. Zudem liegt die Autobahnauffahrt in praktischer Nähe, während der nächstgelegene internationale Flughafen Stuttgart in ca. 45 Kilometern Distanz zu erreichen ist.*

*Abschließend hervorzuheben ist das Miteinander der Gemeinschaft, das durch die gute Durchmischung von Altersgruppen und ein aktives Gemeindeleben unterstützt wird. Dieses harmonische Umfeld macht die Wohnlage zu einem attraktiven Standort sowohl für Singles als auch Familien, die eine ruhige, aber gut erschlossene Wohngegend suchen.*

**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 potenziellen neuen Zuhause, einer charmanten Wohnung, die sich ideal für Paare oder eine kleine Familie eignet. Mit einer kompakten Wohnfläche von 86 Quadratmetern bietet diese Wohnung ein gemütliches Ambiente zum Wohlfühlen. Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Egal, ob Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer oder einen hellen Arbeitsbereich benötigen, hier finden Sie Raum für Ihre Ideen.*

*Die Umgebung des Hauses ist ebenso attraktiv. Das Objekt bietet Ihnen eine Basis für entspannte Stunden im Freien. Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem sonnigen Tag auf Ihrem eigenen Balkon entspannen oder mit Freunden und Familie gesellige Grillabende verbringen.*

*Durch die clevere Aufteilung der Räume wird der verfügbare Platz optimal genutzt. Die zweckmäßige Gestaltung der Zimmer ermöglicht es Ihnen, Ihre Möbel und Dekoration einfach zu arrangieren, um ein Zuhause zu schaffen, das Ihren individuellen Stil widerspiegelt.*

*Diese Wohnung spricht besonders Interessenten an, die ein überschaubares und pflegeleichtes Zuhause suchen, ohne auf den Komfort einer eigenen Immobilie verzichten zu müssen. Der praktische Grundriss und die angenehme Wohnatmosphäre machen dieses Objekt zu einer ausgezeichneten Wahl für alle, die Wert auf Einfachheit und Funktionalität legen.*

*Aktuell wurde das Haus von Außen neu gestrichen und die Balkone werden saniert. Briefkästen und die Hauseingangstüre sind auch NEU !*

*Ein weiterer Vorteil ist das es einen Hausmeisterservice gibt der sich sowohl um die "Schwäbische Kehrwoche" als auch um den Winterdienst und das herausstellen der allgemein Mülltonnen kümmert.*

*Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen, die diese Wohnung zu bieten hat. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.*

## Ausstattung

- Ölzentralheizung mit moderner Steuerungstechnik
- Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Fliesen in Bad und Küche
- Energiesparende Fenster mit Wärmeschutzverglasung

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*

## **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: [ditzingen@falcimmo.de](mailto:ditzingen@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:  
Stephan Buchholz  
+49 175 888 90 88  
FALC Immobilien Lizenzpartner  
<https://www.falcimmo.de/immobilienmakler-in-ditzingen.html>**

**FALC Immobilien Ditzingen - Autenstrasse 6 - 71254 Ditzingen**

**FALC-Hotline Mo-So 6.00-22.00 : 0800 / 646 0 646 kostenlos**

**E-Mail: [stephan.buchholz@falcimmo.de](mailto:stephan.buchholz@falcimmo.de)**

**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](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

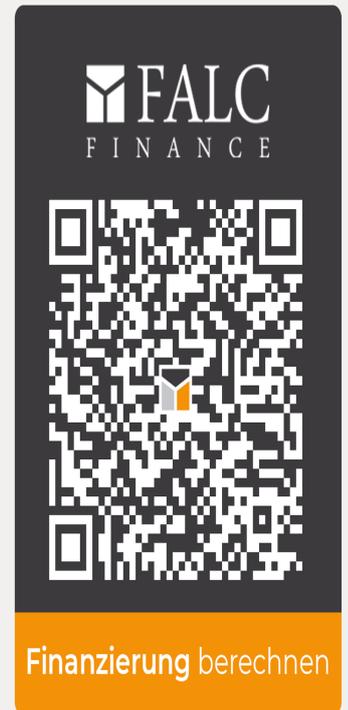
[Online ansehen](#)



# 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)

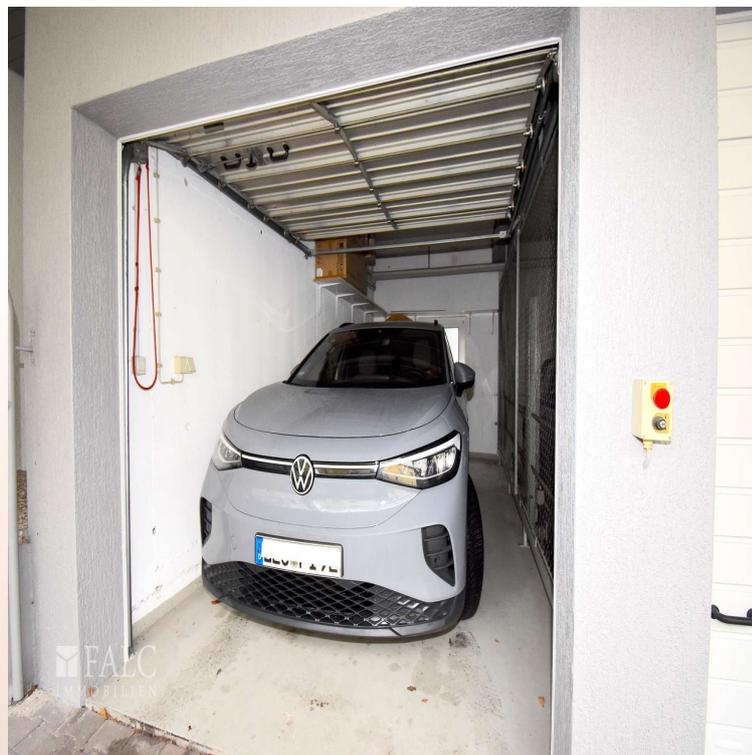
[Online ansehen](#)



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](https://www.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](#)