WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SLa-70351

Grundbuch statt Sparbuch - FALC Immobilien Heilbonn

Eckdaten

Kaufpreis	***795.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In Exposé inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*167,0 m²*
Grundstücksfläche	*729,0 m²*
Gesamtfläche	*269,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*3,0*
Anzahl Badezimmer	*2,0*
Anzahl Stellplätze	*2,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*1982*
Zustand	*Gepflegt*
Letzte Modernisierung	*2021*
Ausstattungskategorie	*Standard*
WG-Geeignet	
Bad	*Fenster, Wanne, Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen, Teppich, Parkett*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Gartennutzung	
Sauna	
Swimmingpool	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***02.04.2034***
Energiekennwert	***124 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***03.04.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Inmitten der charmanten Stadt Markgröningen erwartet Sie eine Immobilie, die ideal für alle ist, die eine Mischung aus urbanem Komfort und ruhiger Umgebung suchen. Die Nachbarschaft besticht durch ihre typisch schwäbische Architektur und eine angenehme Straßenführung, die zum Flanieren einlädt. Die umgebende Gemeinschaft ist altersgemischt und bietet sowohl jungen Familien als auch Senioren eine Heimat.

Die angebotene Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse mit angrenzenden Feldern, dem Leudelsbachtal und den Rothenacker Wald.

Äußerst praktisch sind die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bushaltestellen sind in nur wenigen Minuten Fußweg zu erreichen. Dies macht den Standort besonders attraktiv für Pendler. Für längere Reisen steht der Flughafen Stuttgart zur Verfügung, der in circa 30 Autominuten erreichbar ist. Die Nähe zur Autobahn A81 bietet schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart und Ludwigsburg.

Ein zentraler Vorteil dieser Lage sind die Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt ist weniger als fünf Minuten zu Fuß entfernt, was den täglichen Einkauf enorm erleichtert. Ebenso sind verschiedene Gesundheitsdienstleistungen, darunter Arztpraxen und eine Apotheke, bequem zu erreichen und sorgen für sorglosen Komfort im Alltag.

Für Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein weiterer Pluspunkt. Die nahegelegene Grundschule ist in wenigen Minuten erreichbar und auch Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung, um den Kleinen ausreichend Raum zum Spielen zu bieten. Dies macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien.

Zusätzlich tragen lokale Annehmlichkeiten wie ein gut erreichbarer Parkplatz und eine Tankstelle zur individuellen Mobilität bei. All diese Merkmale tragen dazu bei, dass die Immobilie in einer lebenswerten und praktischen Umgebung liegt, die den Bedürfnissen von Einzelpersonen und Familien gerecht wird.

Objektbeschreibung

Sie träumen von etwas ganz Besonderem für die ganze Familie? Sie haben hohe Ansprüche an Ihr Eigenheim und suchen den Schlüssel zum Glück? Hier werden Sie endlich fündig!

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien offeriert Ihnen ein traumhaftes Einfamilienhaus mit möglicher Einliegerwohnung im schönen Markgröningen. Der circa 167 m² große Wohntraum wurde auf einer Grundstücksfläche von circa 729 m² 1982 in Holzständer-Fertigbauweise der Firma

Heinlein errichtet, 2000 bekam die Fassade eine zusätzliche Dämmung und neue Verklinkerung. Zwischen 2002 und 2021 wurden mehrere Renovierungen durchgeführt, unter anderem 2021 die Bäder 2021 die Gäste-WCs und die Küche im Erdgeschoss erneuert, die Heizung wurde ausgetauscht, die Steckdosen und Lichtschalter getauscht, die Türen erneuert, Böden abgeschleift und zusammen mit den Fensterrahmen gewartet und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.

Profitieren Sie von einer kommunikativen Atmosphäre in Verbindung mit gemütlichen Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied, das Obergeschoss bietet die Möglichkeit als Einliegerwohnung.

Zwei Etagen mit 3,5 Zimmern im Erdgeschoss und 2,5 Zimmern im Obergeschoss, 2 Küchen, 2 Bädern, ein voll unterkellerter Bereich mit Sauna, ein Freisitz mit sich anschließendem Garten mit Gardena-Bewässerungsanlage und beheizbarem Pool, eine große Doppelgarage mit Anbau und sechs Außenstellplätzen davor warten nun auf ihren neuen Eigentümer - und dieser könnten schon bald Sie sein!

Beheizt wird dieses Juwel mit Gas über eine Zentralheizung aus 2002, die Photovoltaikanlage von 2021 liefert 11,7 Kilowattstunden, deren nicht genutzte Energie in das Netz eingespeist wird. Isolierverglaste Fenster sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick, für die Abend- und Nachtstunden sind sie mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Geschmückt werden die Fußböden größtenteils mit edlem Echtholzparkett, pflegeleichtem Vinyl und modernen Großformat-Fliesen.

Dieses Haus bietet großen Familien, Individualisten und Paaren ein gemütliches und pfiffiges Zuhause.

Für schnelles Internet sorgt O2, Vodafone oder die Deutsche GigaNetz mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und mit bis zu 50 MBit/s im Upload, Glasfaser für eine künftige höhere Geschwindigkeit wurde bereits verlegt.

Bei einigen Bildern in unserem Exposé handelt es sich um Visualisierungen, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen.

Dieses Haus richtet sich an Immobilieninteressenten, die ein behagliches Zuhause für sich und ihre Liebsten suchen. Ein idealer Ort, um langfristig Wurzeln zu schlagen und ein neues Kapitel aufzuschlagen.

Ausstattung

Lassen Sie sich von der Atmosphäre verzaubern...

Ihr neues Zuhause befindet an einer ruhigen Nebenstraße in Markgröningen. Ein großes, imposantes Metalltor öffnet sich per Funkfernbedienung, jetzt beginnt der Feierabend. Eine große, Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren schützt Ihre PKW vor Wind und Wetter, unter dem Spitzdach finden Sie Stauraum für die Winterreifen oder den Holzschlitten der Kinder. Davor finden Sie weitere sechs Stellplätze für Ihren Fuhrpark und den Ihrer Besucher.

Über drei Stufen schreiten Sie in das Erdgeschoss dieses Schmuckstückes. Dank einer praktischen Garderobe ist die Diele immer aufgeräumt und Ihre Jacken, Taschen und Schuhe sind sicher verstaut.

Das offene Raumkonzept des Wohn- und Esszimmers mit Kaminofen lässt viel Raum für eine individuelle Gestaltung und ist dank großer Fensterfront mit Zugang zum Freisitz und großen Garten hell und einladend. Lassen Sie es sich hier gut gehen und genießen Sie die freie Zeit mit Ihrer Familie und Freunden. Im Winter wird der Schneemann zum Familienmitglied, im Frühling sind Sie mit der erwachenden Natur verbunden, im Hochsommer genießen Sie den Pool, die Kinder das Spielhaus und die Schaukel und im Spätsommer werden die Früchte der diversen Obstbäume geerntet und Grillabende mit Freunden werden zu einer schönen, bleibenden Erinnerung.

Ihre Küche in elegantem Schwarz, gepaart mit rotem Fliesenspiegel, ist voll ausgestattet und bietet alles, was Sie zum Kochen, Backen und Ausprobieren benötigen. Ausreichend Stauraum, eine großzügige Kühl- und Gefrierkombination, ein Edelstahl-Spülbecken, eine Spülmaschine, ein Backofen auf Körperhöhe und ein leistungsstarkes Cerankochfeld mit passendem Dunstabzug lässt das Koch- und Backherz höher schlagen und verbleibt in der Immobilie.

Zwei helle, freundliche Zimmer bieten sich als Schlaf- und Kinderzimmer an. Vielleicht möchten Sie aber auch ein Gästezimmer mit gemütlicher Leseecke, einen Büroplatz oder einen Hauswirtschaftsraum? Richten Sie sich hier Ihre individuelle Wohlfühlzone ein.

Ein Familienbad muss den verschiedensten Bedürfnissen gerecht werden und die Kunst des Verwöhnens beherrschen - die Badeoase erfüllt seine Pflichten vollkommen! Es verfügt über Tageslicht, eine Wanne für Schaumbäder, eine Dusche für Erfrischungen am Morgen und ein großes Doppelwaschbecken mit Ablage für Flakons und sonstige Utensilien. Ein separates WC auf der Etage verhindert lästige Störungen beim Entspannen.

Im Obergeschoss bewältigt ein Tageslicht-Bad mit Dusche den Andrang am Morgen, das große

Wohn- und Esszimmer bietet Zugang zur West-Loggia mit Stauraum. Durch seine Ausrichtung verspricht sie bereits ab dem Nachmittag bis zum späten Abend zahlreiche Sonnenstunden.

Zwei weitere helle, freundliche Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf- oder Kinderzimmer. Große Stauräume unter den Schrägen lassen sperrige Dinge wie den Staubsauger oder die Sporttasche verschwinden. Eine Küche in klassischen Brauntönen, einem Backofen, einem Cerankochfeld, einer Dunstabzugshaube und einer Kühl- und Gefrierkombination komplettiert das Stockwerk und kann daher auch als abgeschlossenen Wohneinheit fungieren. Möchten Sie den Teenie oder die Schwiegermama für mehr Privatsphäre ausquartieren oder Ihr Bankkonto mit einer zusätzlichen Geldeinnahme durch Vermietung füllen? Beides wäre möglich.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet Ihnen Möglichkeiten für eine Auszeit. Schwitzen und entspannen Sie in der hauseigenen Sauna für vier Personen mit anschließender Kneipp-Dusche nebenan. Dank der Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner verfügen Sie über eine Waschküche, durch einen separaten Eingang ist sogar ein eigenes Hunde-Spa nach einem ausgiebigen Spaziergang an der Leine möglich. Neben dem Heizungs- und Öllagerraum finden Sie einen weiteren Raum für Vorräte und selten genutzte Dinge.

Na, neugierig? Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einem Termin vor Ort und freuen uns darauf, Sie schon bald in Markgröningen begrüßen zu dürfen - Der erste Schritt ist Ihre Anfrage!

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.

FALC
IMMOBILIEN

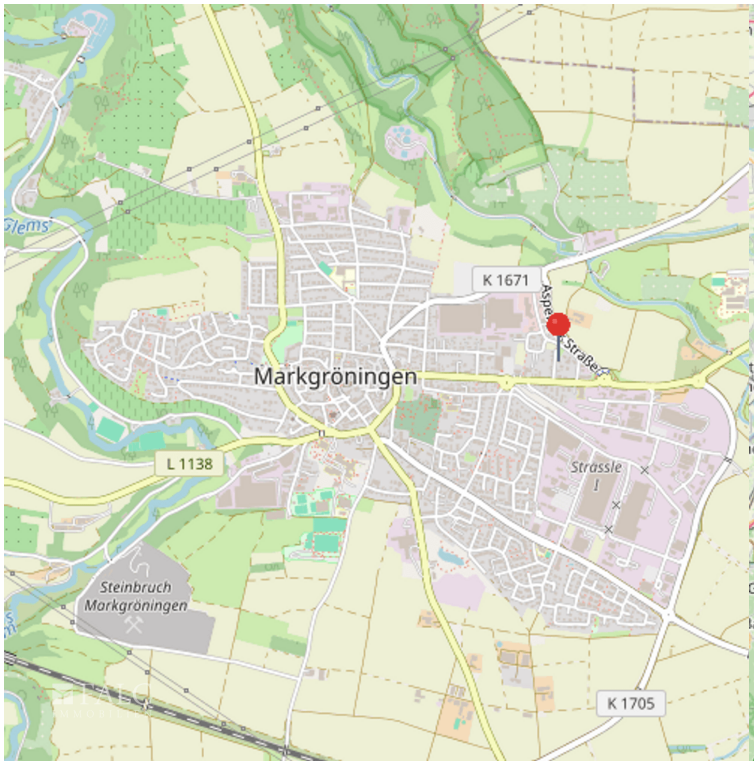
FALC
IMMOBILIEN

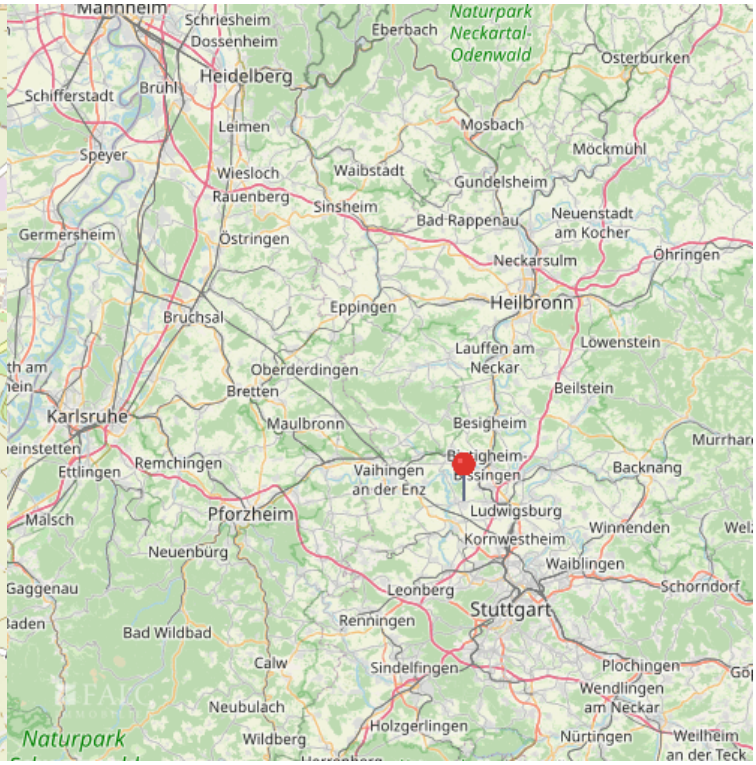
FALC
IMMOBILIEN

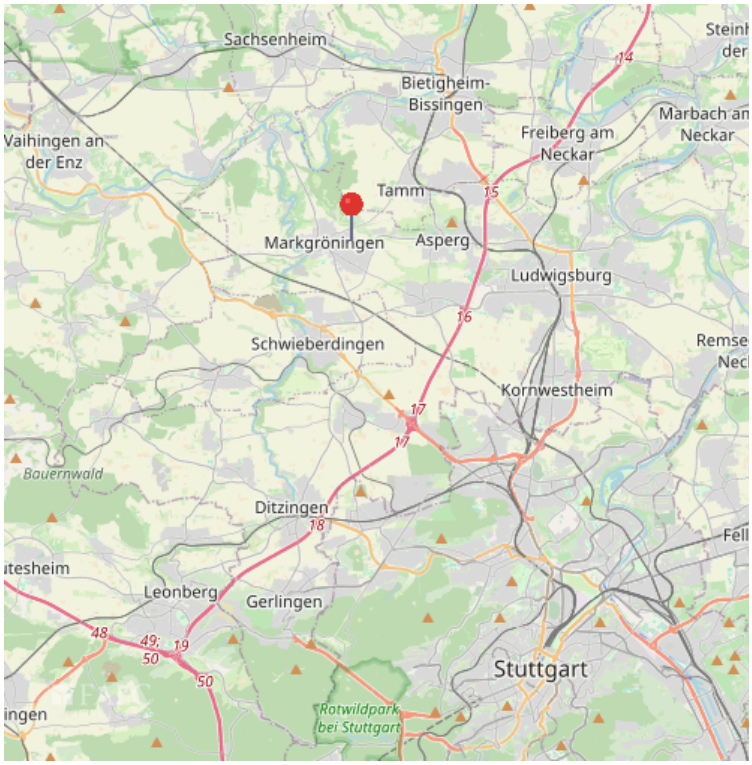
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

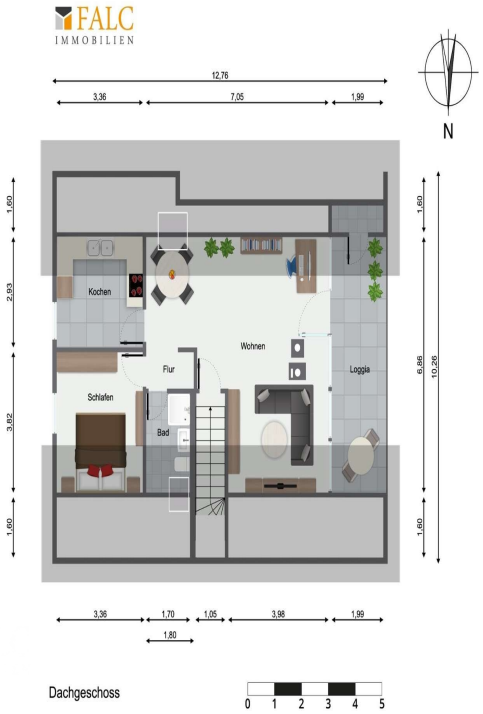
FALC
IMMOBILIEN

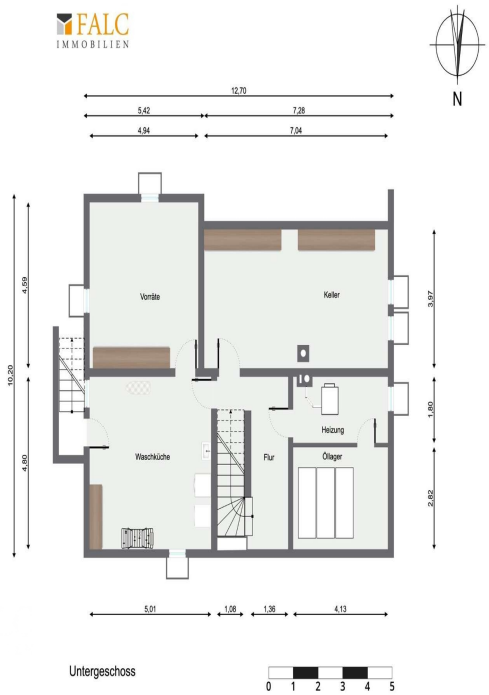

K 1671
Markgröningen
L 1138
Strassle
Steinbruch
Markgröningen
K 1705


Mannheim
Schriesheim
Dossenheim
Eberbach
Naturpark
Neckartal-
Odenwald
Osterburken
Heidelberg
Schifferstadt
Brühl
Leimen
Mosbach
Möckmühl
Speyer
Wiesloch
Waibstadt
Gundelsheim
Rauenberg
Sinsheim
Bad Rappenau
Neuenstadt
am Kocher
Germersheim
Östringen
Neckarsulm
Öhringen
Eppingen
Heilbronn
Bruchsal
Lauffen am
Neckar
Löwenstein
Oberderdingen
Bretten
Beilstein
Karlsruhe
Maulbronn
Besigheim
Ettlingen
Remchingen
Vaihingen
an der Enz
Backnang
Pforzheim
Ludwigsburg
Malsch
Kornwestheim
Winnenden
Neuenbürg
Waiblingen
Gaggenau
Leonberg
Schorndorf
Stuttgart
Renningen
Bad Wildbad
Calw
Sindelfingen
Plochingen
Wendlingen
am Neckar
Neubulach
Holzgerlingen
Wildberg
Nürtingen
Weilheim
an der Teck
Naturpark


Sachsenheim
Bietigheim-
Bissingen
Freiberg am
Neckar
Marbach am
Neckar
Vaihingen an
der Enz
Tamm
Markgröningen
Asperg
Ludwigsburg
Schwieberdingen
Kornwestheim
Bauernwald
Ditzingen
Leonberg
Gerlingen
Stuttgart
Rotwildpark
bei Stuttgart

FALC
IMMOBILIEN
N
Müll
Erdgeschoss


FALC
IMMOBILIEN
12,76
3,36
7,05
1,99
N
Kochen
Wohnen
Flur
Loggia
Schlafen
Bad
1,60
2,93
3,82
1,60
6,86
10,26
1,60
1,60
3,36
1,70
1,05
3,98
1,99
1,80
Dachgeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
12,70
5,42
7,28
4,94
7,04
N
Vorräte
Keller
Waschküche
Flur
Heizung
Ölager
10,20
4,59
4,90
3,97
1,80
2,82
5,01
1,08
1,36
4,13
Untergeschoss
0 1 2 3 4 5