



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SLa-70351

Grundbuch statt Sparbuch - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

795.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-
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	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

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

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Mit Warmwasser

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

02.04.2034

124 kWh/(m²*a)

Ja

Gas

D

03.04.2024

2014

Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

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 sorgenlosen 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 Wohnraum wurde auf einer Grundstücksfläche von circa 729 m² 1982 in Holzständer-Fertigbauweise der Firma

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

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 unterkellertes 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.

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

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 Lesecke, 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

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

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 Brautönen, 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!

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: <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



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

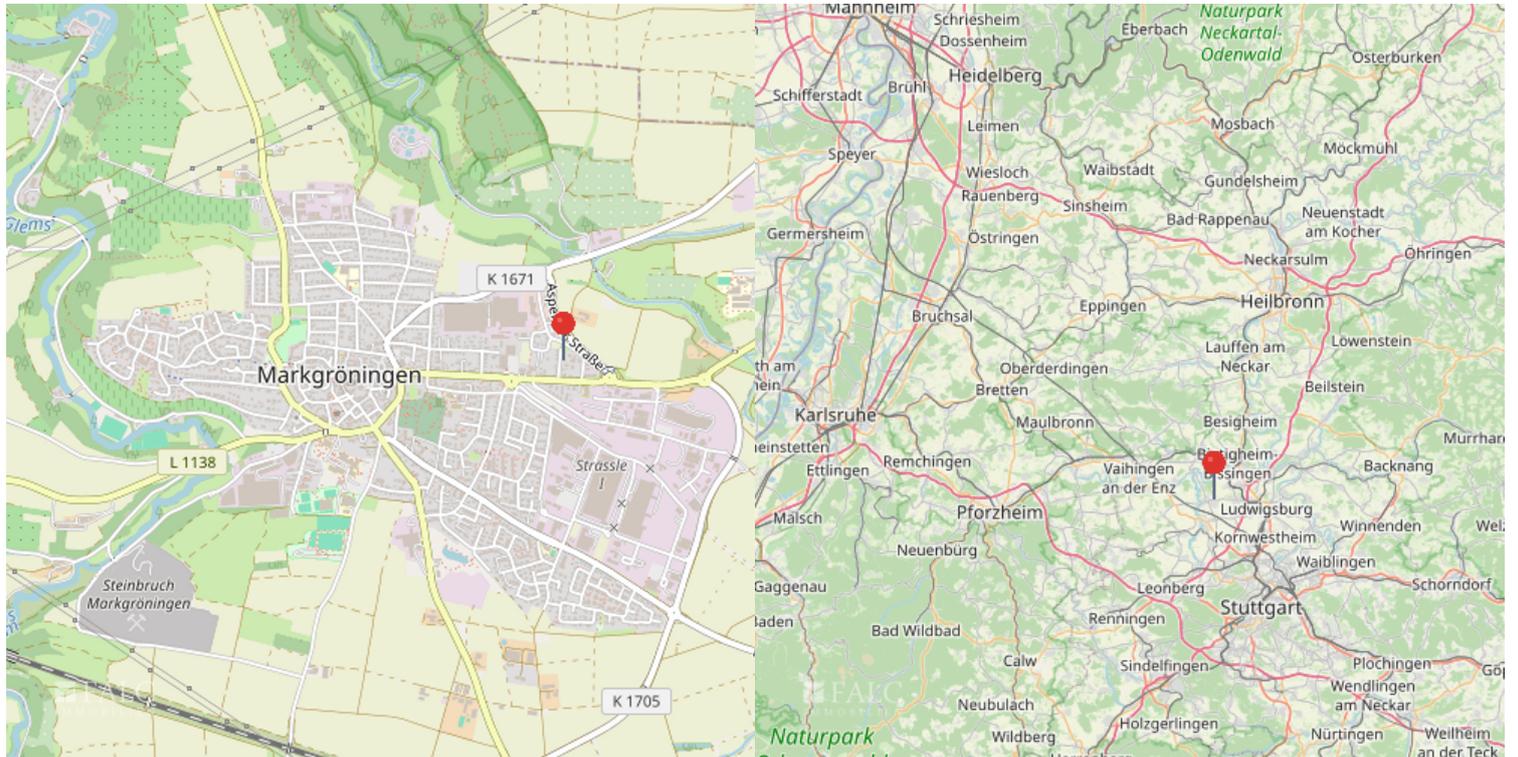
[Online ansehen](#)



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

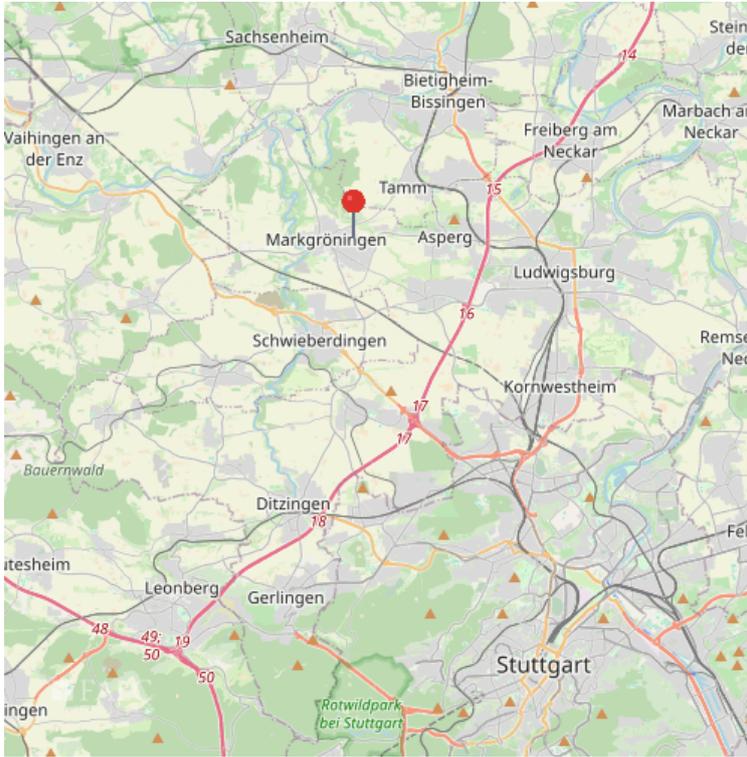
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



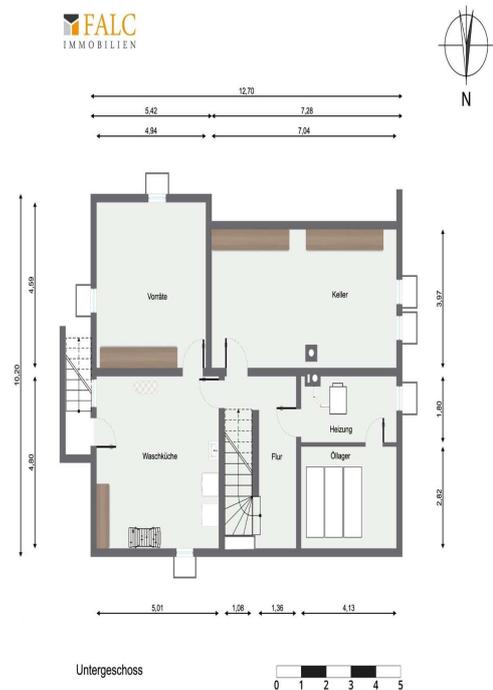
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)